

TRIBUNALE di BERGAMO
(Sezione Fallimentare)

R.F. 81/2015

Fallimento

Lockit srl in liquidazione

Giudice Delegato

D.ssa Laura Giraldi

Curatore Fallimentare

Dr. Roberto Margiotta

* * *

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Io sottoscritto dr. arch. Cristiano Panzeri, libero professionista in Bergamo, via Zambianchi n.3, ho ricevuto dal G.D. d.ssa Laura Giraldi, dopo la segnalazione del mio nominativo da parte del curatore dr. Roberto Margiotta, l'incarico di valutare i beni costituenti l'attivo dell'intestato fallimento.

Letti i documenti prodottimi dal curatore, ispezionati i luoghi, assunte le necessarie informative presso la P.A., le Agenzie delle Entrate e del Territorio, gli operatori e commercianti del settore immobiliare, effettuati gli opportuni rilievi e le opportune verifiche, acquisita l'ulteriore documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ed in generale quant'altro attinente, mi pregio riferire quanto nel prosieguo relazionato.

Cap.1 - L'OGGETTO della STIMA e IMPOSTAZIONE.

La stima verte nella valutazione dei beni immobili, come in seguito dettagliati, costituenti l'attivo del fallimento della società "Lockit srl in liquidazione" -in seguito per brevità Lockit srl- con sede in Bergamo (Bg), via Clara Maffei n.2, già iscritta al Registro Imprese di Bergamo, Codice Fiscale e Partita Iva al

I beni immobili oggetto dell'intestato fallimento, per facilità di lettura e d'individuazione, sono stati suddivisi in più Blocchi, distinti a seconda delle

Provincia in cui sono ubicati (Milano, Brescia e Cremona) ed a loro volta, per i soli cespiti ubicati nella Provincia di Milano, nello specifico nel Comune di Cernusco sul Naviglio, ulteriormente in Sotto Blocchi, ciascuno dei quali raggruppante più unità immobiliari e identificante un ipotetico Lotto di vendita o d'asta.

In dettaglio trattasi:

Blocco A – Immobili in Comune di Cernusco sul Naviglio (Mi).

A.1. – Ex complesso industriale costituito da immobili in totale dissesto e da area pertinenziale, oltre a sedimi liberi.

I beni sono posti tra il compendio immobiliare di proprietà terza, denominata [REDACTED], in lato est, e la strada provinciale n.121, in lato ovest.

A.2. – Sedimi liberi, già votati a cava.

I beni sono ubicati in continuità al sotto blocco A.1., a sud dello stesso e del compendio immobiliare di proprietà terza denominato [REDACTED] ed anch'essi in adiacenza -lungo il lato ovest- con la strada provinciale n.121.

A.3. - Sedimi agricoli in parte edificabili.

I sedimi agricoli sono sempre nelle immediate vicinanze della più volte citata strada provinciale n.121 e ricompresi a nord dall'area ex cava ed a sud da quartiere residenziale del Comune di Cernusco sul Naviglio.

A.4. - Sedimi concessi in proprietà superficaria a [REDACTED]

Aree intercluse dai sedimi agricoli di cui al sotto blocco A.3., accessibili dalla strada provinciale e sui quali insistono cabine e impiantistiche di metanodotto.

A.5. - Sedimi agricoli perlopiù edificabili, oltre a piccolo fabbricato colonico parzialmente diruto.

Trattasi di ampia area agricola adiacente la strada provinciale in lato ovest, delimitata sui restanti lati nord, est e sud, da zone edificate del Comune di Cernusco sul Naviglio. In posizione centrale di questa, giace piccolo fabbrico colonico.

A.6. - Sedime agricolo edificabile.

Area agricola di piccole dimensioni, posta nelle immediate vicinanze del più ampio compendio agricolo al sotto blocco A.5., a sud di questo ed a confine con zona edificata a destinazione industriale.

Blocco B – Immobili in Comune di Castrezzato (Bs), per la quota di 3/100.

Complesso immobiliare artigianale/industriale, ex tabaccheria, totalmente dismesso, posto in via Valenca 7 del Comune di Castrezzato e composto da più corpi di fabbrica di varie dimensioni e forma..

Blocco C – Immobili in Comune di Corte de Cortesi con Cignone (Cr).

Sedimi agricoli posti in località “Cascina Cantonata Bassa”, in area ricompresa a nord dal fiume Oglio ed a sud dalla strada provinciale n. 21.

*

Atteso quanto sopra, nei successivi paragrafi farò riferimento ad elaborati all'uopo predisposti ovvero a specifica documentazione acquisita nell'iter di consulenza. Tali documenti, compiegati in autonomi fascicoli corrispondenti ai Blocchi ed ai Sotto Blocchi come sopra individuati e ²da ritenersi parte integrante e sostanziale della presente, constano di:

Blocco A – Immobili in Comune di Cernusco sul Naviglio (Mi).

Documenti correlati all'intero Blocco: elaborato grafico d'inquadramento e

individuazione Sotto Blocchi (doc.1), Certificati di Destinazione Urbanistica del 31.07.15 e 09.10.15 (doc.2), visura ipotecaria (doc.3).

Documenti correlati ai singoli Sotto Blocchi:

A.1. - Ex complesso industriale costituito da immobili in totale dissesto e da area pertinenziale, oltre a sedimi liberi.

Elaborato grafico di consistenza (doc.4), scatti fotografici eseguiti nei sopralluoghi cognitivi (doc.5), documentazione catastale (doc.6), stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.7), copia atto notarile d'acquisto (doc.8), Attestato di Prestazione Energetica (doc.9).

A.2. - Sedimi liberi, già votati a cava.

Elaborato grafico di consistenza (doc.10), scatti fotografici eseguiti nei sopralluoghi cognitivi (doc.11), documentazione catastale (doc.12), stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.13), copia atto notarile d'acquisto (doc.14).

A.3. - Sedimi agricoli in parte edificabili.

Elaborato grafico di consistenza (doc.15), scatti fotografici eseguiti nei sopralluoghi cognitivi (doc.16), documentazione catastale (doc.17), stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.18), copia atto notarile d'acquisto (doc.19).

A.4.- Sedimi concessi in proprietà superficaria a 

Elaborato grafico di consistenza (doc.20), scatti fotografici eseguiti nei sopralluoghi cognitivi (doc.21), documentazione catastale (doc.22), stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.23), copia atti notarili d'acquisto (doc.24).

A.5. -Sedimi agricoli perlopiù edificabili, oltre a piccolo fabbricato colonico in totale dismissione e abbandono.

Elaborato grafico di consistenza (doc.25), scatti fotografici eseguiti nei sopralluoghi cognitivi (doc.26), documentazione catastale (doc.27), stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.28), copia atti notarili d'acquisto (doc.29).

A.6. -Sedime agricolo edificabile.

Elaborato grafico di consistenza (doc.30), scatti fotografici eseguiti nei sopralluoghi cognitivi (doc.31), documentazione catastale (doc.32), stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione (doc.33), copia atto notarile d'acquisto (doc.34).

Blocco B – Immobile in Comune di Castrezzato (Bs).

Documenti correlati all'intero Blocco: elaborato grafico d'inquadramento (doc.35), elaborato grafico di consistenza (doc.36), scatti fotografici eseguiti nel sopralluogo cognitivo (doc.37), documentazione catastale (doc.38), Certificato di Destinazione Urbanistica del 23.11.2015 (doc.39), stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche d'attuazione (doc.40), copia atto di fusione/incorporazione società (doc.41), visura ipotecaria (doc.42).

Blocco C – Immobili in Comune di Corte de Cortesi con Cignone (Cr).

Documenti correlati all'intero Blocco: elaborato grafico d'inquadramento (doc.43), elaborato grafico di consistenza (doc.44), scatti fotografici eseguiti nel sopralluogo cognitivo (doc.45), documentazione catastale (doc.46), Certificato di Destinazione Urbanistica del 07.08.2015 e relative norme tecniche d'attuazione (doc.47), stralcio strumento urbanistico vigente (doc.48), documentazione Nuovo Piano Cave (doc.49), copia atto di fusione/incorporazione società (doc.50), Visura

ipotecaria (doc.51).

Cap.2. - BLOCCO A, STIMA BENI IMMOBILI in COMUNE di CERNUSCO sul NAVIGLIO (Mi).

*

2.1. – Sotto Blocco A.1. Ex complesso industriale costituito da immobili in totale dissesto e da area pertinenziale, oltre a sedimi liberi.

2.1.1. Identificazione Catastale.

A seguito delle indagini catastali esperite, effettuate anche telematicamente mediante il portale “SISTER”, è emerso che le unità immobiliari in capo alla fallita risultano denunciate e censite nel Comune di Cernusco sul Naviglio, come segue (doc.6):

Edifici industriali dismessi ed area pertinenziale.

Al C.T.

- fg.4, map.5, Ente Urbano are 96,90

- fg.4, map.206, Ente Urbano are 00,50

al N.C.E.U.

- fg.4, map.5 sub.-, cat.D/1, cl.-, mq.-, R.€.11.453

Sedimi liberi.

Al C.T.

- fg.4, map.199 Sem.Irr. cl.1, are 6.50 R.D.€.6,34 R.A.€.6,21

- fg.4, map.201 Sem.Irr. cl.1, are 0.80 R.D.€.0,78 R.A.€.0,76

Coerenze.

Gli edifici industriali dismessi e la relativa area pertinenziale, in unico corpo, a partire da nord e in senso orario, sono così coerenzati: area a parco al map.82, strada provinciale n.121, strada vicinale della Cascina

Torriana Guerina e infine area libera al map.228.

I sedimi liberi, in unico corpo, a partire da nord e in senso orario, sono così coerenzianti: strada vicinale della [REDACTED] strada provinciale n.121, area ex cava al map.200 e infine area libera al map.254.

2.1.2. - Descrizione dei Beni.

Ubicazione.

Trattasi di area nel territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio posta a nord del Centro abitato ed a confine con il Comune di Carugate. La posizione geografica, a nord/est della Città di Milano, inserita nel sistema viabilistico lombardo, caratterizzato in particolare dalla presenza di strade ad alto scorrimento quali l'autostrada A4 e le tangenziali est e Tem, rende l'area ottimamente servita ed accessibile.

Nello specifico, l'accesso al sedime avviene attualmente da nord, mediante strada privata che si stacca direttamente dalla strada provinciale n.121, posta in lato est dell'area in oggetto con direzione nord-sud; tale strada consente l'accesso anche a [REDACTED] posto a nord.

L'area è recintata a nord con recinzione in rete metallica, in cui è inserito anche il cancello di accesso, e così pure ad ovest ed a est, dove risulta peraltro una fascia fittamente vegetata al limite con la pista ciclabile che corre parallela alla strada provinciale n.121; in lato sud non vi è recinzione, in quanto il sedime risulta in continuità con l'area già votata a cava, di cui al punto successivo A.2..

Fatte queste premesse descrittive a livello territoriale, procedo nella descrizione, resa a seguito degli accertamenti e della documentazione reperita, parimenti a fronte dei rilievi visuali testimoniati dalla

documentazione scattata nel corso dei sopralluoghi (doc.5).

Edifici industriali dismessi ed area pertinenziale.

Sull'area, un tempo adibita alle attività connesse con l'attività estrattiva della cava posta a sud, insistono i n.6 edifici industriali identificati, anche catastalmente, come segue:

1. Rimessaggio autocarri-uffici con spogliatoio e deposito officina.
2. Impianto di betonaggio calcestruzzo.
3. Impianto tecnologico tramogge.
4. Autorimessaggi automezzi-ufficio con spogliatoio e mensa-magazzino ed officina.
5. Cabina Enel.
6. Impianto lavorazione inerti.

Allo stato attuale gli immobili 2,3 e 6 risultano completamente diruti, mentre gli immobili 1, 4 e 5 risultano ancora consistenti e visionabili.

Riguardo agli immobili 1 e 4, in stato di totale abbandono, risultano privi di infissi ed impianti ed in diverse porzioni gravemente danneggiati, in particolare le coperture in lamiera; tali immobili sono pertanto da considerarsi a tutti gli effetti inagibili.

L'immobile 5, appare invece meglio conservato, probabilmente per le caratteristiche intrinseche e funzionali del manufatto, adibito infatti ad uso impiantistico per l'energia elettrica; l'immobile è comunque totalmente abbandonato ed inutilizzato.

Sedimi liberi.

I sedimi liberi, identificati ai mappali 206,199 e 201, sono terreni pianeggianti più o meno vegetati; in particolare i mappali 201 e 206 si

trovano nella fascia vegetata adiacente alla pista ciclabile in lato est, mentre il mappale 199 si trova prospiciente in lato sud alla strada vicinale della Cascina Torriana Guerina.

2.1.3. Individuazione Urbanistica.

I beni sono individuati dallo strumento urbanistico vigente sul territorio del Cernusco sul Naviglio, ossia Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.85 del 29.10.2010, pubblicato sul BURL n.19 del 11.05.2011, integrato con la Variante n.1, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.89 del 19.12.2013, pubblicato sul BURL n.07 del 12.02.2014, come segue (C.D.U. del 31.07.15 e 09.10.15 – doc.2):

Map.5.

Ambito Paesaggistico del [REDACTED]

- Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- In parte come area di tutela dei corridoi ambientali – Ac_15;
- In parte come area di tutela dei corridoi ambientali – Ac_36;
- In parte come area non più funzionale all'attività estrattiva, nate_2.

Piano dei Servizi (PdS) – Parchi e Giardini.

- In parte come spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano – sg.2_1 – servizio esistente.

Piano dei Servizi (PdS) – Spazi e Attrezzature per la mobilità – viabilità.

- In parte come Viabilità urbana – esistente.

Vincoli infrastrutturali e Cimiteriali.

- In parte distanza di Rispetto dalle strade.

Map.206.

Ambito Paesaggistico del [REDACTED]

- Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- In parte come area di tutela dei corridoi ambientali – Ac_36;
- In parte come area non più funzionale all'attività estrattiva, nate_2.

Vincoli infrastrutturali e Cimiteriali.

- Distanza di Rispetto dalle strade.

Map.199.

Ambito Paesaggistico del [REDACTED]

- Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- In parte come area di tutela dei corridoi ambientali – Ac_36;
- In parte come area non più funzionale all'attività estrattiva, nate_1.

Vincoli infrastrutturali e Cimiteriali.

- In parte distanza di Rispetto dalle strade.

Map.201.

Ambito Paesaggistico del Plis del [REDACTED]

- Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- In parte come area di tutela dei corridoi ambientali – Ac_16;
- In parte come area non più funzionale all'attività estrattiva, nate_1.

Piano dei Servizi (PdS) – Parchi e Giardini.

- Spazi permeabili di pertinenza della viabilità.

Piano dei Servizi (PdS) – Spazi e Attrezzature per la mobilità – viabilità.

- In parte come Viabilità principale di distribuzione – esistente.

Vincoli Ambientali, Paesistici e Cimiteriali.

- In parte come bosco.

Vincoli infrastrutturali e Cimiteriali.

- Distanza di rispetto dalle strade.

I mappali sopra identificati, risultano quindi ricadenti in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, così come normati dal capo III del Piano delle Regole del P.G.T. artt. 15-Area interna all'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE), 16- Area non più funzionale all'attività estrattiva, 17-Area di tutela dei corridoi ambientali; in tali ambiti sono in linea generale consentite solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione, anche con ampliamento, degli edifici esistenti, ma non sono consentite nuove edificazioni o l'insediamento di nuove attività produttive; sintetizzando tali

aree devono essere bonificate e riqualificate dal punto di vista ambientale, rafforzando la naturalità dei luoghi ed il bosco urbano, ma anche mediante la realizzazione di viabilità di tipo F, cioè a strada bianca, o il recupero dei percorsi interrotti dalle attività estrattive, con percorsi pedonali o ciclabili.

Nel merito, segnalo altresì che i mappali 199 e 201 sono ricompresi nel Piano Attuativo d'iniziativa privata identificato con la sigla "c2_2 – [REDACTED] – S.P. 121", approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n.50 del 20.02.2014.

2.1.4. Provenienza.

La Lockit srl risultava intestataria dei beni immobili in oggetto, a seguito di Atto di "Compravendita" del 21.05.2002 (doc.8), a repp.16535/1751 notaio F. Calarco di Bergamo. I soggetti venditori sono la società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2.1.5. Certificazione energetica.

Premetto che la nuova normativa regionale impone anche per edifici dismessi e fatiscenti, oggettivamente privi di riscaldamento, la redazione di attestato di prestazione energetica, determinando la classe su ipotesi della pregressa impiantistica di riscaldamento. Dal ch , stante la vendita poi avvenuta di cui tratter  in seguito, il tecnico all'uopo incarico, ing. [REDACTED] per due edifici ancora in essere (mi riferisco all'involucro edilizio: muratura e copertura) ha predisposto altrettanti Attestati di Prestazione Energetica, registrati al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 18.10.2015 (doc.9) con i codici identificativi nn.1507000054815 e 1507000054515, certificando una classe

energetica globale "F".

2.1.6. Occupazione.

I beni immobili non risultano occupati da soggetti terzi.

2.1.7. Valutazione.

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di aree similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi e agenzie immobiliari, nonché dalla visura dei listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

I prezzi unitari di stima, come sopra acquisiti, sono stati poi riveduti sulla base delle caratteristiche che l'area possiede, ne cito alcune:

- la dismissione totale e lo stato di abbandono;
- la pregressa destinazione produttiva tale per cui, nel caso di un intervento di riqualificazione è quasi certamente necessario attuare una caratterizzazione dei terreni per verificare la presenza di sostanze inquinanti e, qualora presenti, dare corso alla bonifica del sito; bonifica comunque da attuarsi per i fabbricati esistenti che presentano un manto in eternit;
- i confini del lotto: a est la strada provinciale, a nord aree a verde destinate a parco comunale, a ovest le proprietà della cd. [REDACTED] ed infine a sud la strada vicinale detta [REDACTED] che, seppure non più tracciata, garantisce diritti di passo carrale e pedonale, in particolare ai fruitori del compendio. Queste coerenze evidenziano quindi dei limiti/confini materiali oggettivi che riducono la "appetibilità" del bene;

- la destinazione urbanistica attuale dell'area, denominata "Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica" è fortemente limitativa, anche tenendo conto dei vincoli definiti dal vigente P.G.T. che la inserisce nell'ambito paesaggistico del P.L.I.S. (Parco Locale d'Interesse Sovracomunale) [REDACTED] e come "Area di tutela dei corridoio ambientali", attribuendo ad essa, tra l'altro, una sensibilità paesaggistica molto alta. Tali destinazioni, per i fabbricati esistenti consentono interventi di manutenzione straordinaria senza cambi di destinazione d'uso, fatti salvi eventuali possibili riqualificazioni per servizi d'interesse pubblico, attuabili unicamente con un convenzionamento con la P.A., così come confermatomi dal dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del territorio Servizio Urbanistica, arch. Acquati sentito all'uopo.

Considerando quanto sopra, i valori di mercato di aree similari in zona sul quale giacciono fabbricati in totale stato di abbandono e in parte diruti, varia da un minimo di €.30/mq. ad un massimo di €.40/mq., pertanto, con un valore medio di €.35/mq.

*

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza individuata in sito e raffigurata nell'elaborato grafico (doc.4), ho proceduto nella stima in unica soluzione utilizzando i prezzi unitari sopra determinati e applicando poi un deprezzamento per la stasi di mercato e per la facile alienazione.

Più precisamente:

- Edifici industriali dismessi, area pertinenziale e sedimi liberi.

Superficie catastale	mq. 10.470	
Prezzo unitario a base di stima	€ 35/mq.	
pertanto:		
Sup. mq.10.470 x €35/mq. =		€. 366.450
- <u>Deprezzamento.</u>		
Stasi di mercato e incentivo per facile alienazione (15% da di €366.450), pari ad arr.ti		€. -66.450
Compl. Valore Sotto Blocco A.1. in capo a Lockit srl		€. 300.000

N.B.

Gli immobili di cui al presente Lotto, previa autorizzazione del Giudice Delegato e del Comitato Creditori, sono già stati alienati al valore come sopra determinato a mezzo di procedura competitiva.

2.2. - Sotto Blocco A.2. Sedimi liberi, già votati a cava.

2.2.1. Identificazione Catastale.

A seguito delle indagini catastali esperite, effettuate anche telematicamente mediante il portale "SISTER", è emerso che le unità immobiliari in capo alla fallita risultano denunciate e censite nel Comune di Cernusco sul Naviglio, come segue (doc.12):

Sedimi liberi

Al C.T.

- fg.4, map.155 Sem.Irr. cl.1, are 162.00 R.D.€154,78 R.A.€176,19
- fg.4, map.200 Sem.Irr. cl.1, are 620.80 R.D.€605,97 R.A.€593,14
- fg.4, map.41 Fabbr. Rur are 2.60

Coerenze.

Il sedime al map.155, a partire da nord e in senso orario, è coerenziato con aree libere ai mapp.81, 130, 223, 224, 215, canale irriguo, area libera al map.71, fabbricato e relativa area pertinenziale al map.70, infine, ancora

con aree libere ai mapp.12,13 e 15.

I sedimi liberi ai mapp.200 e 41, in unico corpo, a partire da nord e in senso orario, sono così coerenzati: aree libere ai mapp.255, 199, 201, strada provinciale n.121, canali irrigui o irriguo, aree libere ai mapp. 401 e 72, e infine canali irrigui o irrigui.

Discordanze catastali.

Segnalo che la mappa, parimenti la visura, identificano al map.41 un fabbricato rurale, quando in realtà non è più esistente poiché totalmente e naturalmente diruto. La discordanza dovrà essere regolarizzata a mezzo di apposita procedura cd. Tipo Mappale, previa dichiarazione del Comune di Cernusco sul Naviglio (Mi) dell'inesistenza del bene.

2.2.2. - Descrizione dei Beni.

Trattasi di terreni immediatamente a sud della [REDACTED] e dei terreni dell'ex area industriale a suo tempo adibita al trattamento del materiale estratto dalla cava, identificati al blocco A.1..

Trovandosi in quota depressa, rispetto al piano campagna circostante, la strada sterrata di accesso, che proviene dai terreni posti a nord ed identificati nel sotto blocco A.1, risulta inizialmente in discesa, fino al raggiungimento della quota del lago di acque di falda che si trova al centro dell'area. La strada prosegue poi in riva nord del laghetto e costeggia idealmente la [REDACTED], che rimane però a quota campagna, raggiungendo verso ovest, il lago della cava attiva. Il declivio perimetrale dell'area depressa, intorno al laghetto è fittamente boscato.

La porzione a sud/ovest dei terreni, è esterna all'area dell'ex cava e si trova infatti a piano campagna, risultando coltivata peraltro a prato ed accessibile

da strada bianca a sud, che si connette in direzione est-ovest alla strada provinciale n.121. Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica (doc.11).

2.2.3. Individuazione Urbanistica.

I beni sono individuati dallo strumento urbanistico vigente sul territorio del Cernusco sul Naviglio, ossia Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.85 del 29.10.2010, pubblicato sul BURL n.19 del 11.05.2011, integrato con la Variante n.1, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.89 del 19.12.2013, pubblicato sul BURL n.07 del 12.02.2014, come segue (C.D.U. del 31.07.15 – doc.2):

Map.155.

Ambito Paesaggistico del [REDACTED]

- Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- In parte come Ambito o area già vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
- In parte come Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti Agricoli.

- Aree destinate all'agricoltura e alla forestazione urbana – aa1_9;

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- In parte come Area di tutela dei corridoi ambientali – Ac_16;
- In parte come Area interna all'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE) – ate_2;
- In parte come area non più funzionale all'attività estrattiva, nate_1.

Vincoli Ambientali, paesistici e Monumentali.

- In parte come Bosco;

Vincoli infrastrutturali e Cimiteriali.

- In parte come Distanza di Rispetto dagli elettrodotti.

Vincoli Sottosuolo.

- Metanodotto.

Map.200.

Ambito Paesaggistico di [REDACTED]

- Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- In parte come Ambito o area già vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
- In parte come Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti Agricoli.

- Aree destinate all'agricoltura e alla forestazione urbana – aa1_9;

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- In parte come Area di tutela dei corridoi ambientali – Ac_16;
- In parte come area non più funzionale all'attività estrattiva, nate_1.

Piano dei Servizi (PdS) – Parchi e Giardini.

- In parte come Spazi permeabili di pertinenza della viabilità.

Piano dei Servizi (PdS) – Spazi e Attrezzature per la mobilità – Percorsi Ciclopeditoni Linee.

- Percorso ciclopeditono su strada vicinale.

Piano dei Servizi (PdS) – Spazi e Attrezzature per la mobilità – Viabilità.

- In parte come Strada Vicinale - esistente.

Vincoli Ambientali, paesistici e Monumentali.

- In parte come Bosco.

Vincoli infrastrutturali e Cimiteriali.

- In parte come Distanza di Rispetto dagli elettrodotti.
- In parte come Distanza di rispetto dalle strade.

Vincoli Sottosuolo.

- Metanodotto.

Map.41.

Ambito Paesaggistico del Plis de 

- Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- In parte come Ambito o area già vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
- In parte come Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- In parte come area di tutela dei corridoi ambientali – Ac_16;
- In parte come area non più funzionale all'attività estrattiva, nate_1.

Vincoli Ambientali, paesistici e Monumentali.

- In parte come Bosco.

I mappali sopra identificati, ricadono in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, così come normati dal capo III del Piano delle Regole del PGT artt. 15-Area interna all'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE), 16- Area non più funzionale all'attività estrattiva, 17-Area di tutela dei corridoi ambientali; in tali ambiti sono in linea generale consentite solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione, anche non ampliamento, degli edifici esistenti, ma non sono consentite nuove edificazioni o l'insediamento di nuove attività produttive; sintetizzando tali

aree devono essere bonificate e riqualificate dal punto di vista ambientale, rafforzando la naturalità dei luoghi ed il bosco urbano, ma anche mediante la realizzazione di viabilità di tipo F, cioè a strada bianca, o il recupero dei percorsi interrotti dalle attività estrattive, con percorsi pedonali o ciclabili.

In ottemperanza a quanto previsto dal punto di vista urbanistico, segnalo che risulta attualmente in corso, presso la Città Metropolitana di Milano, l'iter di approvazione dell'autorizzazione al recupero morfologico dell'area, mediante il conferimento di sottoprodotti costituiti da materiali di scavo, che non siano classificati come rifiuti, più strato di coltivo, fino ad un volume massimo di mc.373.000 circa riguardanti tutto il comparto e di cui interessanti la proprietà Lockit srl ca. mc.343.000, ed al successivo rimboschimento di tutta l'area; tale iter è in corso a seguito di istanza presentata da soggetti terzi, proprietari delle aree comprese tra la [REDACTED] e le proprietà Lockit srl in oggetto e da quanto mi risulta il progetto succitato ha ottenuto il parere favorevole dalla Commissione Paesaggio della Città Metropolitana.

2.2.4. Provenienza.

La Lockit srl risultava intestataria dei beni immobili in oggetto, a seguito di Atto di "Compravendita" del 21.05.2002 (doc.14), a repp.16535/1751 notaio F. Calarco di Bergamo. I soggetti venditori sono la società [REDACTED]

2.2.5. Certificazione energetica.

L'assenza di fabbricati non rende necessario l'Attestato di Prestazione Energetica.

2.2.6. Occupazione.

I beni immobili, alla data dei sopralluoghi cognitivi, non risultano occupati da soggetti terzi. In generale, risultano abbandonati e non coltivati, fatta eccezione per la porzione sud/ovest del sedime al map.155, tenuto a prato e sul quale vi insiste orto coltivato da soggetto terzo del quale ignoro le generalità.

2.2.7. Valutazione.

Alla luce dei vincoli ambientali imposti sull'area dagli enti sovracomunali (Città Metropolitana di Milano) ed in particolare al fatto che l'area è inserita nel Piano di indirizzo Forestale (P.I.F.), con creazione di area umida boscata, non è possibile valutare tale compendio come potenzialmente coltivabile e quindi attribuendo al sedime un valore incrementale, oltre a quello dello sfruttamento come discarica per terra da scavo.

Considerato quanto sopra, ritengo corretto utilizzare come criterio di stima quello del "Valore di Trasformazione" dell'area, nel caso specifico, da [REDACTED] a discarica con riempimento di sottoprodotti costituiti da materiali di scavo che non siano classificati come rifiuti, e contestuale recupero ambientale. La stima per comparazione tra compravendite di aree simili, infatti, è difficilmente applicabile per via delle caratteristiche del bene.

La stima del valore di trasformazione è intesa come la differenza tra il valore degli oneri di discarica dovuto all'operatore da terzi per il conferimento di terre e rocce da scavo qualificate come sottoprodotti, ed i costi complessivi per attuare il piano di riempimento e riqualificazione

ambientale. In pratica la formula che si applica è la seguente:

$$V_t = \frac{Vm - (\sum K + Ip + P)}{(1 + r)^n}$$

Laddove, V_t è uguale al valore di trasformazione, V_m il valore unitario dell'onere di discarica per mc. di materiale conferito espresso in €/mc., $\sum K$ i costi relativi alla trasformazione del sito, sempre parametrato in €/mc., I_p gli interessi passivi per le anticipazione capitali, P il profitto lordo spettante all'operatore, r il saggio netto di investimento nel settore, n il tempo intercorrente per l'esaurimento delle potenzialità di conferimento del sito.

Per quanto attiene al valore unitario dell'onere di discarica per mc. di materiale conferito, dopo informative presso colleghi e società operanti nel settore, ritengo congruo applicare un prezzo di €/7/mc.. Il volume stoccabile totale sull'area di proprietà Lockit, come già precisato nel paragrafo 2.2.3. "Individuazione Urbanistica", è pari a mc.343.000, compresi di ca. mc.19.000 di terra di coltivo finale necessario per il recupero ambientale.

Atteso quanto sopra, gli ulteriori dati da inserire nella formula sono così quantificati:

Stesura terra di coltivo finale (K1)	€. 1,00/mc.
Presumibili oneri comunali (K2)	€. 1,20/mc.
Costi di piantumazione e mantenimento area a verde (K3)	€. 0,49/mc.
Indagini ambientali precedenti e in corso di riempimento (K4)	€. 0,32/mc.
Costi tecnici di progettazione	€. 0,10/mc.
Costi di gestione	€. 0,25/mc.
Interessi passivi (I_p) (A stima ca.5% sulla $\sum K$)	€. 0,17/mc.

Profitto lordo spettante all'operatore (P) € 1,00/mc.
(A stima 15% dell'onere di discarica)

*

Con i criteri valutativi di cui sopra, ho proceduto nella stima degli immobili utilizzando i dati sopra determinati ed applicando poi un deprezzamento per la facile alienazione, viepiù per la crisi del mercato delle costruzioni e conseguentemente per l'indotto, ivi incluse le discariche.

Più precisamente:

- Valore compendio immobiliare.

Valore di trasformazione unitario:

$$Vt = \frac{€ 7 - (€ 1 + 1.20 + 0.49 + 0.32 + 0.10 + 0.25 + 0.17 + 1)}{(1+5\%)^7} = € 1,75/mc.$$

Volume riempimento massimo mc. 343.000

pertanto:

Vol. mc. 343.000 x € 1.75/mc. pari a € 600.250

- Deprezzamento.

Stasi di mercato e crisi del settore, 15%

di € 600.250, pari ad arr.ti € -90.250

Compl. Valore Sotto Blocco A.2. in capo a Lockit srl € 510.000

2.3. - Sotto Blocco A.3. Sedimi agricoli in parte edificabili.

2.3.1. Identificazione Catastale.

A seguito delle indagini catastali esperite, effettuate anche telematicamente mediante il portale "SISTER", è emerso che le unità immobiliari in capo alla fallita risultano denunciate e censite nel Comune di Cernusco sul Naviglio, come segue (doc.17):

Sedimi agricoli.

Al C.T.

- fg.11, map.401 Sem.Irr. cl.1, are 136.40 R.D.€ 133,14 R.A.€ 130,32

- fg.11, map.1 Fabbr. Rur are 2.90

- fg.4, map.45 Fabbr. Rur are 3.50

- fg.4, map.178 Sem.Irr. cl.1, are 180.50 R.D.€.176,19 R.A.€.172,46

- fg.4, map.207 Sem.Irr. cl.1, are 34.91 R.D.€.34,08 R.A.€.33,35

Coerenze.

I sedimi ai mapp.401 e 1, in unico corpo, a partire da nord e in senso orario, sono così coerenzati: area ex cava al map. 200, canale irriguo e aree agricole ai mapp.402 e 404.

I sedimi ai mapp.178 e 45, in unico corpo, a partire da nord e in senso orario, sono così coerenzati: canale irriguo, sedimi sui quali insistono cabine afferenti il metanodotto ai mapp.180 e 77, canali irrigui, fabbricati e relative aree pertinenziali ai mapp.384, 390, 357 e 58, infine, canali irrigui.

Il sedime al map.207, a partire da nord e in senso orario, è coerenziato con la strada provinciale n.121, fascia stradale al map.78, fabbricati e relative aree pertinenziali ai mapp.5, 383 e 384, canali irrigui, sedimi sui quali insistono cabine afferenti il metanodotto ai mapp.77 e 208, infine, canali irrigui.

Discordanze catastali.

Segnalo che la mappa, parimenti la visura, identificano ai mapp.1 e 45 fabbricati rurali, quando in realtà non sono più esistenti poiché totalmente e naturalmente diruti. La discordanza dovrà essere regolarizzata a mezzo di apposita procedura cd. Tipo Mappale, previa dichiarazione del Comune di Cernusco sul Naviglio (Mi) dell'inesistenza dei beni.

2.3.2. - Descrizione dei Beni.

I terreni si trovano direttamente a sud della ex cava di cui al sotto blocco A.2 e sono da essi separati da una strada bianca che, provenendo da est,

direttamente staccandosi dalla strada provinciale n.121, prosegue verso ovest, per poi svoltare a sud, fino all'abitato di Cernusco sul Naviglio, con connessione alla via Cevedale e alla via Bassano; tale strada, fiancheggiata da canale irriguo, costituisce di fatto il confine nord ed ovest dei sedimi.

I terreni sono attualmente coltivati e concessi in affitto per la conduzione; al centro dei medesimi rimangono due aree incolte, individuabili come ex fabbricati rurali ormai demoliti.

2.3.3. Individuazione Urbanistica.

I beni sono individuati dallo strumento urbanistico vigente sul territorio del Cernusco sul Naviglio, ossia Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.85 del 29.10.2010, pubblicato sul BURL n.19 del 11.05.2011, integrato con la Variante n.1, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.89 del 19.12.2013, pubblicato sul BURL n.07 del 12.02.2014, come segue (C.D.U. del 31.07.15 – doc.2):

Map.401.

Ambito Paesaggistico di 

- Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti del tessuto urbano consolidato –Campi della modificazione.

- In parte come Progetto unitario di completamento – m1_3.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- In parte come Area di tutela dei corridoi ambientali – Ac_27;

Piano dei Servizi (PdS) – Parchi e Giardini.

- In parte Spazio per rafforzamento della naturalità e bosco urbano – Sg2_NP11 – Servizio di progetto – Spazio da acquisire o convenzionare.

- In parte come spazi premeabili di pertinenza della viabilità – Servizio esistente.

Piano dei Servizi (PdS) – Spazi e Attrezzature per la mobilità – Percorsi Ciclopedonali Linee.

- In parte come Percorso ciclopedonale su strada vicinale.
- In parte come Percorso ciclopedonale su sede propria.

Vincoli infrastrutturali e Cimiteriali.

- In parte come Distanza di Rispetto dagli elettrodotti.
- In parte come Distanza di rispetto dalle Strade.

Vincoli Sottosuolo.

- Metanodotto.

Map.1.

Ambito Paesaggistico del Plis d [REDACTED]

- Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- Area di tutela dei corridoi ambientali – Ac_27.

Piano dei Servizi (PdS) – Parchi e Giardini.

- Spazio per rafforzamento della naturalità e bosco urbano – Sg2_NP11 – Servizio di progetto – Spazio da acquisire o convenzionare.

Vincoli infrastrutturali e Cimiteriali.

- In parte come Distanza di Rispetto dagli elettrodotti.

Map.45.

Ambito Paesaggistico del Plis d [REDACTED]

- Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- Area di tutela dei corridoi ambientali – Ac_27.

Piano dei Servizi (PdS) – Parchi e Giardini.

- Spazio per rafforzamento della naturalità e bosco urbano – Sg2_NP11 – Servizio di progetto – Spazio da acquisire o convenzionare.

Map.178.

Ambito Paesaggistico del Plis d [REDACTED]

- Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti del tessuto urbano consolidato –Campi della modificazione.

- In parte come Progetto unitario di completamento – m1_3.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- In parte come Area di tutela dei corridoi ambientali – Ac_27.

Piano dei Servizi (PdS) – Parchi e Giardini.

- In parte Spazio per rafforzamento della naturalità e bosco urbano – Sg2_NP11 – Servizio di progetto – Spazio da acquisire o convenzionare.

- In parte come spazi permeabili di pertinenza della viabilità – Servizio esistente.

Piano dei Servizi (PdS) – Spazi e Attrezzature per la mobilità – Percorsi Ciclopedonali Linee.

- In parte come Percorso ciclopedonale su strada vicinale.
- In parte come Percorso ciclopedonale su sede propria.

Vincoli infrastrutturali e Cimiteriali.

- In parte come Distanza di Rispetto dagli elettrodotti.
- In parte come Distanza di rispetto dalle Strade.

Vincoli Sottosuolo.

- Metanodotto.

Map.207.

Ambito Paesaggistico del Pli 

- Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- In parte come Sensibilità alta.
- In parte come Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti del tessuto urbano consolidato –Campi della modificazione.

- In parte come Progetto unitario di completamento – m1_3.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- In parte come Area di tutela dei corridoi ambientali – Ac_27.

Piano dei Servizi (PdS) – Edifici e Attrezzature.

- In parte come Servizio tecnologico – St_8 – Servizio Esistente.

Piano dei Servizi (PdS) – Parchi e Giardini.

- In parte Spazio per rafforzamento della naturalità e bosco urbano – Sg2_NP11 – Servizio di progetto – Spazio da acquisire o convenzionare.

Piano dei Servizi (PdS) – Spazi e Attrezzature per la mobilità – Percorsi Ciclopedonali Linee.

- In parte come Percorso ciclopedonale su strada vicinale.
- In parte come Percorso ciclopedonale su sede propria.

Vincoli infrastrutturali e Cimiteriali.

- In parte come Distanza di Rispetto dagli elettrodotti.
- In parte come Distanza di rispetto dalle Strade.

Vincoli Sottosuolo.

- Metanodotto.

I mappali sopra identificati ricadono per la quasi totalità (ca. 81%) in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, con sensibilità paesistica alta o molto alta, destinati al rafforzamento della naturalità e del bosco urbano o alla viabilità ciclopedonale, a parchi e giardini; la restante parte (ca.19%) è inclusa nel campo della modificazione “m_1_3 Via Cevedale” (rif. art 44

Piano delle Regole: Disposizione di attuazione – doc.18), e contribuisce pro quota alla superficie edificabile attribuita all'ambito di trasformazione cui appartiene, ma rimane, secondo le previsioni urbanistiche, destinata alla viabilità ciclopedonale ed al verde pubblico inserito nel paesaggio agrario. Le superfici fondiarie previste nel campo della modificazione m_1_3 sono infatti concentrate in continuità con gli insediamenti esistenti e quindi in aree di altra proprietà.

Segnalo altresì che sulle aree vi insistono linea elettrica aerea e metanodotto interrato, che costituiscono servitù attive e determinano fasce di rispetto.

2.3.4. Provenienza.

La Lockit srl risultava intestataria dei beni immobili in oggetto, a seguito dell'Atto di "Compravendita" del 21.11.2008 (doc.19), a repp.38654/9210 notaio F. Calarco di Bergamo. I soggetti venditori sono la società

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nel merito, segnalo altresì che Lockit srl stipulò in data 06.05.2014 sulla maggior consistenza degli immobili predetti, contratto di affittanza agraria con il sig. [REDACTED] (doc.19), scaduto in data 10.11.2014.

2.3.5. Certificazione energetica.

L'assenza di fabbricati non rende necessaria l'Attestato di Prestazione Energetica.

2.3.6. Occupazione.

I sopralluoghi cognitivi hanno evidenziato che i sedimi agricoli, nonostante

il contratto di affitto agraria sia scaduto, sono tutt'oggi condotti, presumibilmente sempre dal [REDACTED]

2.3.7. Valutazione.

La diversa destinazione urbanistica delle aree: in ambito agricolo non soggetto a trasformazione urbanistica e con alta valenza ambientale (ca. 81%), ed in ambito agricolo ma con possibilità edificatorie definite dal campo della modificazione "m_1_3 Via Cevedale", (ca. 19%), implica, conseguentemente, un criterio di stima differenziato.

Per quanto attiene al primo, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di aree agricole in zona, pari a €25/mq., quest'ultimi desunti da informative presso colleghi e agronomi operanti in zona.

Di contro, per la porzione edificabile, il criterio applicato è quello del cd. "Valore di Trasformazione", correlato con valori di mercato di compravendita di sedimi edificabili in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi e agenzie immobiliari, nonché dalla visura dei listini prezzi degli immobili per l'anno 2015.

La stima del valore di trasformazione, inteso nella fattispecie come valore dell'incidenza dell'area, è ottenuto dalla differenza tra il valore di vendita del bene dopo la trasformazione ed i costi complessivi per attuare l'intervento edificatorio in conformità al piano attuativo previsto dallo strumento urbanistico vigente.

In pratica la formula che si applica è la seguente:

$$V_t = \frac{V_m - (\sum K + Ip + P)}{(1 + r)^n}$$

Laddove, V_t è uguale al valore dell'incidenza area, V_m il valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione, $\sum K$ i costi relativi alla costruzione, I_p gli interessi passivi per le anticipazioni capitali, P il profitto lordo spettante all'operatore, r il saggio netto di investimento nel settore, n il tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

Il valore di vendita unitario d'immobili residenziali, dopo informative presso colleghi e agenzie immobiliari della zona, è di €2.500/mq. La superficie commerciale di vendita è stata invece desunta dalla previsione del cogente P.G.T. (doc.18), che assegna a tutto il comparto una superficie lorda di pavimento (Slp) di mq.14.797.

Rapportando, infatti, la superficie territoriale edificabile in capo alla Lockit srl (mq.6.710) con quella dell'intero campo della modificazione m_1_3 (mq.82.113), emerge che la stessa è pari al 8,17%, ne consegue che competono alla fallita ca. mq.1.209 di Slp, equiparabile, ai fini della presente stima, alla superficie commerciale di vendita. A questa va aggiunta quella correlata ai parcheggi/box privati richiesti dalle norme cogenti e dal vigente P.G.T (n. 10 box pari a ca. mq.150, ragguagliata nel 40%), ossia ca. mq.60 che, sommata ai mq.1.209, determinano una superficie commerciale totale di mq.1.269.

Atteso quanto sopra, gli ulteriori dati da inserire nella formula sono così quantificati:

Costo di costruzione (K1)	€ 1.200/mq.
Costi incidenza realizzazione parco ed asilo (K2)	€ 80/mq.
Costi tecnici professionali (K3) (A stima ca.12% del costo di costruzione e della realizzazione parco e asilo)	€ 160/mq.

Contributo di costruzione (K4) (Urbanizzazione I + II e Costo di costruzione)	€. 190/mq.
Interessi passivi (Ip) (A stima ca.5% sulla ΣK)	€. 80/mq.
Profitto lordo spettante all'operatore (P) (A stima 10% del costo di vendita)	€. 250/mq.

*

Con i criteri valutativi di cui sopra, ho proceduto nella stima in capo alla fallita utilizzando i dati sopra determinati e applicando poi i deprezzamenti dovuti alla stasi del mercato immobiliare e facile alienazione, nonché, per l'ambito agricolo, per via della conduzione attuale del fondo, mentre per l'ambito edificabile, a fronte del fatto che quasi certamente tale porzione di sedime dovrà essere alienato ai soggetti attuatori della più ampia consistenza del campo della modificazione "m_1_3 via Cevedale".

Più precisamente:

- Sedimi agricoli da alienare come tali.
Superficie catastale mq.29.111
Prezzo unitario a base di stima €.25/mq.
pertanto:
Sup. mq.29.111 x €.25/mq. = €. 727.775
 - Deprezzamento.
Stasi di mercato e incentivo per facile alienazione, oltreché per la conduzione attuale del fondo (10% ca. di €.727.775), pari ad arr.ti €. -77.775
- Totale valore sedimi agricoli €. 650.000
- Sedimi agricoli edificabili.
Valore di trasformazione unitario:
 $Vt = \frac{€.2.500 - (€.1200 + 80 + 160 + 190 + 80 + 250)}{(1+5\%)^4} = \text{arr. } €.440/\text{mq.}$
Superficie commerciale mq. 1.269
pertanto:

Sup. mq.1.269 x €.440/mq. pari ad	€.	558.360
- <u>Deprezzamento.</u>		
Stasi di mercato, incentivo per facile alienazione, oltreché per la forzata alienazione agl'altri soggetti attuatori 20% di €. 558.360, pari ad arr.ti		
	€.	<u>- 113.360</u>
Totale valore sedimi agricoli edificabili	€.	445.000

*

Compl. Valore Sotto Blocco A.3. in capo a Lockit srl €. 1.095.000

N.B.

La porzione edificabile dei mappali potrebbe essere alienata separatamente dalla restante porzione agricola, previo frazionamento catastale.

2.4. - Sotto Blocco A.4. Sedimi concessi in propriet  superficiaria a

2.4.1. Identificazione Catastale.

A seguito delle indagini catastali esperite, effettuate anche telematicamente mediante il portale "SISTER",   emerso che le unit  immobiliari in capo alla fallita risultano denunciate e censite nel Comune di Cernusco sul Naviglio, come segue (doc.22):

Sedimi.

Al C.T.

- fg.4, map.180, Ente Urbano are 3.10
- fg.4, map.208, Ente Urbano are 0.09

al N.C.E.U.

- fg.4, map.180 sub.1, cat.D/7, cl.-, mq.-, R. .110
- fg.4, map.208 cat.F/1 Ar.urb. mq. 9

Coerenze.

Il sedime al map. 180, a partire da nord e in senso orario,   coerenziato con

area agricola al map.178, canale irriguo e infine con fabbricato e relativa area pertinenziale al map.77. Il sedime al map.208, con il map.207, fabbricato e relativa area pertinenziale al map.77 e infine con il canale irriguo.

2.4.2. - Descrizione dei Beni.

Trattasi di aree totalmente recintate con rete metallica e siepe poste a confine est con la strada provinciale n.121 ed accessibili direttamente da essa; all'interno si trovano manufatti di un piano fuori terra, adibiti ad uso impiantistico di metanodotto.

2.4.3. Individuazione Urbanistica.

I beni sono individuati dallo strumento urbanistico vigente sul territorio del Cernusco sul Naviglio, ossia Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.85 del 29.10.2010, pubblicato sul BURL n.19 del 11.05.2011, integrato con la Variante n.1, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.89 del 19.12.2013, pubblicato sul BURL n.07 del 12.02.2014, come segue (C.D.U. del 31.07.15 – doc.2):

Map.180.

Ambito Paesaggistico del Plis .

- In parte come Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- In parte come Sensibilità molto alta;

- In parte come Sensibilità alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- In parte come Area di tutela dei corridoi ambientali – Ac_27.

Piano dei Servizi (PdS) – Edifici e attrezzature.

- In parte come Servizio tecnologico – st_8 – Servizio esistente.

Piano dei Servizi (PdS) – Parchi e Giardini.

- In parte Spazio per rafforzamento della naturalità e bosco urbano –

Sg2_NP11 – Servizio di progetto – Spazio da acquisire o convenzionare.

Vincoli infrastrutturali e Cimiteriali.

- In parte come Distanza di Rispetto dagli elettrodotti.
- Vincoli Sottosuolo.
- Metanodotto.

Map.208.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- Sensibilità alta.

Piano dei Servizi (PdS) – Edifici e attrezzature.

- Servizio tecnologico – st_8 – Servizio esistente.

Vincoli infrastrutturali e Cimiteriali.

- Distanza di Rispetto dalle strade.

Vincoli Sottosuolo.

- Metanodotto.

2.4.4. Provenienza.

La Lockit srl è intestataria dei beni immobili in oggetto, a seguito dell'Atto di "Compravendita" del 21.11.2008 (doc.24), a repp.38654/9210 notaio F. Calarco di Bergamo. I soggetti venditori sono la società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Successivamente, la Lockit srl ha concesso a [REDACTED] la proprietà superficiaria dei sedimi; non si ha evidenza di atti specifici che hanno determinato tale diritto.

2.4.5. Certificazione energetica.

I fabbricati insistenti sulle aree sono locali tecnici di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] in forza del diritto superficiario descritto in precedenza.

Atteso ciò, ritengo che non sia necessario l'Attestato di Prestazione Energetica.

2.4.6. Occupazione.

Il sedime al map.180, stante la proprietà superficiaria concessa da Lockit srl, è occupato da impiantistiche e da una cabina metano appartenente alla [REDACTED] inoltre, per ovvie ragioni di sicurezza, è interamente

cintato.

Di contro, l'area urbana al map.208, è di fatto libera, priva di recinzione e su di essa non vi insistono impiantistiche, salvo condotte di metanodotto in sottosuolo.

2.4.7. Valutazione.

Per la valutazione della proprietà dell'area ancora in capo alla Lockit srl ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di esproprio della Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Milano, che individua per terreni agricoli seminativi irrigui, come potrebbero essere quelli in oggetto, se riconvertiti e uniti a quelli circostanti, un valore medio di €.7,71/mq..

*

Con i criteri valutativi di cui sopra, ho proceduto nella stima in capo alla fallita utilizzando i dati sopra determinati e applicando poi un deprezzamento correlato al fatto che tale bene può essere unicamente e verosimilmente alienato [redacted]

Più precisamente:

- <u>Sedimi concessi</u> [redacted]	
Superficie catastale	mq.319
Prezzo unitario a base di stima	€.7,71/mq.
pertanto:	
Sup. mq.319 x €.7,71/mq. = arr.ti	€. 2.459
- <u>Deprezzamento.</u>	
Per alienazione forzata (20% ca. di €.2.459), pari ad arr.ti	€. - 459
Compl. Valore Sotto Blocco A.4. in capo a Lockit srl	€. 2.000

2.5. - Sotto Blocco A.5. Sedimi agricoli perlopiù edificabili, oltre a piccolo fabbricato colonico parzialmente diruto.

2.5.1. Identificazione Catastale.

A seguito delle indagini catastali esperite, effettuate anche telematicamente mediante il portale "SISTER", è emerso che le unità immobiliari in capo alla fallita risultano denunciate e censite nel Comune di Cernusco sul Naviglio, come segue (doc.27):

Sedimi agricoli.

Al C.T.

- fg.4, map.138 Sem.Irr. cl.1, are 159.90 R.D.€.156,08 R.A.€.152,78
- fg.4, map.139 Sem.Irr. cl.1, are 222.90 R.D.€.217,57 R.A.€.212,97
- fg.4, map.142 Sem.Irr. cl.1, are 0.40 R.D.€.0,42 R.A.€.0,38
- fg.4, map.146 Sem.Irr. cl.1, are 0.20 R.D.€.0,20 R.A.€.0,19
- fg.4, map.149 Reliquato are 0.60
- fg.4, map.141 Sem.Irr. cl.1, are 59.80 R.D.€.58,37 R.A.€.57,14
- fg.4, map.144 Sem.Irr. cl.1, are 0.50 R.D.€.0,49 R.A.€.0,48
- fg.4, map.147 Reliquato are 1.20

Fabbricato Colonico e area pertinenziale.

Al C.T.

- fg.4, map.10 Fabbr. Rur are 2.50

Coerenze.

Il sedime agricolo al map.138, a partire da nord e in senso orario, è coerenziato con area agricola al map.139, canale irriguo, strada vicinale della [REDACTED] e infine con la strada provinciale n.121 al map.58. Il sedime al map.142, con il fabbricato e relativa area pertinenziale al map.119 del Comune Censuario di Carugate, aree agricole ai mapp.17 e 150, infine, con canale irriguo.

I sedimi agricoli ai mapp.139, 146 e 149, in unico corpo, con il fabbricato e relativa area pertinenziale al map.182 del Comune Censuario di Carugate, strada comunale via Guido Rossa al map.140, area agricola al map.138 e infine con la strada provinciale n.121 al map.58.

I sedimi agricoli ai mapp.141, 144 e 147, in unico corpo, con il fabbricato e relativa area pertinenziale al map.202 del Comune Censuario di Carugate, via XXV Aprile del Comune di Carugate al map.205, con il fabbricato e relativa area pertinenziale al map.385 del Comune Censuario di Carugate, area al map.310 del Comune Censuario di Carugate e infine via Guido Rossa ai mapp.140, 151 e 145.

Il fabbricato colonico e relativa area pertinenziale al map.10 è intercluso dall'area agricola al map.138.

Discordanze catastali.

Il fabbricato colonico, per via delle recenti disposizioni normative dell'Agenzia dell'Entrate, deve essere regolarizzato e come tale inserito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, con denunce di variazione a mezzo delle procedure cd. "Tipo Mappale" e "Docfa".

2.5.2. - Descrizione dei Beni.

I sedimi si trovano a confine sud ed est con il Comune di Carugate e sono delimitati a ovest dalla strada provinciale n.121, a nord da edifici residenziali in Comune di Carugate, a est da edifici produttivi in Comune di Carugate e da terreni agricoli, mentre a sud da edifici produttivi in Comune di Cernusco sul Naviglio, da cui sono divisi dalla strada vicinale della [REDACTED]. I terreni sono divisi in due parti, nella zona a nord-est, dalla via Guido Rossa, che entra in lato nord ed esce in lato est.

L'accessibilità ai terreni è garantita e diretta dalla viabilità ordinaria circostante.

Al centro dei terreni coltivati, per la conduzione degli stessi, sorge un fabbricato rurale, privo di corrente elettrica e acqua, in parte diruto e caratterizzato da struttura portante in muratura e cemento armato, tetto in legno con tegole e lamiere di copertura; davanti al fabbricato, in lato sud, il terreno risulta pavimentato in calcestruzzo per una superficie di 250 mq circa.

2.5.3. Individuazione Urbanistica.

I beni sono individuati dallo strumento urbanistico vigente sul territorio del Cernusco sul Naviglio, ossia Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.85 del 29.10.2010, pubblicato sul BURL n.19 del 11.05.2011, integrato con la Variante n.1, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.89 del 19.12.2013, pubblicato sul BURL n.07 del 12.02.2014, come segue (C.D.U. del 31.07.15 – doc.2):

Map.138.

Ambito Paesaggistico del 

- Come Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti del tessuto urbano consolidato – Campi della Modificazione.

- Progetto unitario di completamento – ml_1.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- Area di tutela dei corridoi ambientali – ac_9.

Piano dei Servizi (PdS) – Spazi e attrezzature per la mobilità – Percorsi Ciclopeditoni Linee.

- Percorso ciclopeditono su strada tipo vicinale - Progetto.

Vincoli infrastrutturali e Cimiteriali.

- In parte come Distanza di Rispetto dalle strade.

Map.139.

Ambito Paesaggistico del [REDACTED]

- In parte come Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- In parte come Sensibilità molto alta.
- In parte come Sensibilità alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti del tessuto urbano consolidato – Campi della Modificazione.

- Progetto unitario di completamento – m1_1.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- In parte come Area di tutela dei corridoi ambientali – ac_9.

Piano dei Servizi (PdS) – Spazi e attrezzature per la mobilità – Percorsi Ciclopedonali Linee.

- Percorso ciclopedonale su strada tipo vicinale - Progetto.

Vincoli infrastrutturali e Cimiteriali.

- In parte come Distanza di Rispetto dalle strade.

Map.142.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- Sensibilità alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti del tessuto urbano consolidato – Campi della Modificazione.

- Progetto unitario di completamento – m1_1.

Mapp.146 e 149.

Ambito Paesaggistico del [REDACTED]

- In parte come Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- In parte come Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti del tessuto urbano consolidato – Campi della Modificazione.

- In parte come Progetto unitario di completamento – m1_1.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- In parte come Area di tutela dei corridoi ambientali – ac_9.

Vincoli infrastrutturali e Cimiteriali.

- In parte come Distanza di Rispetto dalle strade.

Map.141.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- Sensibilità alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti del tessuto urbano consolidato – Campi della Modificazione.

- Progetto unitario di completamento – m1_1.

Piano dei Servizi (PdS) – Spazi e attrezzature per la mobilità – Percorsi Ciclopedonali Poligoni.

- In parte come Percorso ciclopedonale su sede propria - Esistente.

Piano dei Servizi (PdS) – Spazi e attrezzature per la mobilità – Viabilità.

- In parte come Viabilità urbana- Esistente.

Mapp.144 e 147.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- In parte come Sensibilità alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti del tessuto urbano consolidato – Campi della Modificazione.

- Progetto unitario di completamento – m1_1.

Map.10.

Ambito Paesaggistico del F 

- Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.

- Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti del tessuto urbano consolidato – Campi della Modificazione.

- Progetto unitario di completamento – m1_1.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.

- Area di tutela dei corridoi ambientali – ac_9.

Piano dei Servizi (PdS) – Spazi e attrezzature per la mobilità – Percorsi Ciclopeditoni Linee.

- Percorso ciclopeditono su strada tipo vicinale - Progetto.

I mappali sopra identificati sono tutti compresi nel campo della modificazione “m_1_1 Via Guido Rossa” (rif. art 42 Piano delle Regole: Disposizione di attuazione – doc.28), e contribuiscono pro quota alla superficie fondiaria attribuita all’ambito di trasformazione; superficie che però deve essere concentrata tutta nell’area a nord della via Guido Rossa, interamente edificabile, e nella fascia di terreni a est, al di sotto della via Guido Rossa ed in adiacenza ai lotti esistenti edificati a destinazione produttiva.

Le aree sul sedime non edificabili direttamente, devono essere mantenute come spazi aperti e tutelate lasciandole a destinazione agricola e con interventi di piantumazione, per poi essere successivamente cedute al Comune di Cernusco sul Naviglio.

2.5.4. Provenienza.

La Lockit srl è intestataria dei beni immobili in oggetto a seguito dei seguenti atti (doc.29):

Map.138.

Atto di "Compravendita" a repp.40969/7129 notaio M. Ruggiero di Bergamo del 07.06.2004. A fatto poi seguito Atto di "Parziale Identificazione Catastale" a repp.47292 notaio M. Ruggiero di Bergamo del 17.11.2004.

Mapp.139 e 141.

Atto di "Compravendita" a repp.96674/27789 notaio C. Bignami del 09.11.2005.

Mapp.142, 146, 149, 144 e 147.

Atto di "Compravendita" del 21.11.2008, a repp.38654/9210 notaio F. Calarco di Bergamo. I soggetti venditori sono la società [REDACTED]

Map.10.

Atto di "Compravendita" a repp.40969/7129 notaio M. Ruggiero di Bergamo del 07.06.2004 (doc....). A fatto poi seguito Atto di "Parziale Identificazione Catastale" a repp.47292 notaio M. Ruggiero di Bergamo del 17.11.2004 (doc....).

Infine, segnalo che Lockit srl stipulò in data 06.05.2014, su tutti gli immobili predetti, contratto di affittanza agraria con il [REDACTED] (doc.29), scaduto in data 10.11.2014.

2.5.5. Certificazione energetica.

La nuova normativa regionale, nello specifico il D.G.R. n.6480 del

30.07.15 da poco cogente, parrebbe imporre (il condizionale è d'obbligo poiché ad oggi si sta dibattendo, soprattutto nelle associazioni notarili, se casi analoghi necessitino o meno della Attestazione di Prestazione Energetica) anche per edifici colonici parzialmente diruti e privi di riscaldamento come quello in specie, la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Atteso ciò, stante la mancanza di chiarezza normativa, parimenti per economia di perizia, mi sono astenuto dalla predisposizione della certificazione. Qualora nel prosieguo dell'iter fallimentare, nello specifico nella fase d'asta, la stessa sia ritenuta indispensabile per la successiva alienazione, vuoi dal Curatore Fallimentare o dal Giudice Delegato, provvederò anzitempo nella predisposizione.

2.5.6. Occupazione.

I sopralluoghi cognitivi hanno evidenziato che i sedimi agricoli, nonostante il contratto di affittanza agraria sia scaduto, sono a tutt'oggi condotti dal [REDACTED] lo stesso dicasi per fabbricato colonico al map.10, occupato dal medesimo soggetto con attrezzature e "prodotti" della coltivazione (covoni di fieno).

2.5.7. Valutazione.

Per la valutazione degli immobili, tenuto conto di quanto specificato al paragrafo "2.5.3. Individuazione Urbanistica" e in particolare considerando che le destinazioni d'uso principali previste sono quella terziaria e commerciale (è esclusa la destinazione residenziale), ritengo sia corretto utilizzare come criterio di stima quello del cd. "Valore di Trasformazione", correlato con valori di mercato di compravendita di sedimi edificabili in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi e agenzie

immobiliari, nonché dalla visura dei listini prezzi degli immobili per l'anno 2015.

La stima del valore di trasformazione, inteso nella fattispecie come valore dell'incidenza dell'area, è ottenuto dalla differenza tra il valore di vendita del bene dopo la trasformazione ed i costi complessivi per attuare l'intervento edificatorio in conformità al piano attuativo previsto dallo strumento urbanistico vigente.

In pratica la formula che si applica è la seguente:

$$V_t = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

Laddove, V_t è uguale al valore dell'incidenza area, V_m il valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione, $\sum K$ i costi relativi alla costruzione, I_p gli interessi passivi per le anticipazione capitali, P il profitto lordo spettante all'operatore, r il saggio netto di investimento nel settore, n il tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

Per quanto attiene al valore di vendita d'immobili direzionali e commerciali, tenendo conto della posizione del bene, che risulta ottimamente connesso alla viabilità nei dintorni di Milano (tangenziali, autostrade e strade di grande scorrimento provinciali) e dopo informative presso colleghi e agenzie immobiliari della zona, ritengo congruo applicare un prezzo unitario di alienazione di €2.300/mq. La superficie commerciale di vendita è stata invece desunta dalla previsione del cogente P.G.T., di cui all'art.42 della NTA del Piano delle Regole (doc.28) che assegna a tutto il comparto una superficie lorda di pavimento (S_{lp}) di mq.9.866. Nel merito preciso però che lo strumento urbanistico esclude dal piano attuativo come

sopra determinato, due modesti sedimi corrispondenti ai mappali 146 e 149, viepiù include aree non appartenenti alla Lockit srl, nello specifico parte della strada provinciale sp. 121 e parte della via Guido Rossa. Ne consegue che a Lockit srl compete ca. il 92% della Slp, pertanto pari ad arr.ti mq. 9.077.

A questa va aggiunta la superficie commerciale di vendita correlata ai parcheggi privati richiesti (mq.1.361 pari a n.1 posto auto di mq.15 ogni 100 mq. di Slp), ragguagliata nel 50%, ossia ca. mq.680 che, sommati ai mq 9.077, determinano una superficie commerciale totale di vendita di mq. 9.757.

Atteso quanto sopra, gli ulteriori dati da inserire nella formula sono così quantificati:

Costo di costruzione (K1)	€. 1.200/mq.
Costi incidenza sistemazione verde spazi aperti (K2)	€. 20/mq.
Costi tecnici professionali (K3) (A stima ca.10% del costo di costruzione e della sistemazione a verde prevista dal PGT)	€. 120/mq.
Contributo di costruzione (K4) (Media tra direzionale e alberghiero)	€. 180/mq.
Standard urbanistici (K5) (N.B. Presumibilmente assolti con la cessione dell'area non edificabile al Comune e destinata alle attività agricole)	€. 0/mq.
Interessi passivi (Ip) (A stima ca.5% sulla $\sum K$)	€. 75/mq.
Profitto lordo spettante all'operatore (P) (A stima 10% del costo di vendita)	€. 220/mq.

*

Con i criteri valutativi di cui sopra, ho proceduto nella stima in capo alla

fallita utilizzando i dati sopra determinati ed applicando poi un deprezzamento per la stasi di mercato e la facile alienazione.

Più precisamente:

- Valore compendio immobiliare.

Valore di trasformazione unitario:

$$Vt = \frac{€.2.300 - (€.1200 + 20 + 120 + 180 + 75 + 220)}{(1+5\%)^3} = \text{arr. €. 420/mq.}$$

Superficie commerciale mq. 9.757

pertanto:

Sup. mq. 9.757 x €. 420/mq. pari ad arr.ti €. 4.097.940

- Deprezzamento.

Stasi di mercato, incentivo per facile alienazione, 15% di €. 4.097.940, pari ad arr.ti

€. - 617.940

Compl. Valore Sotto Blocco A.5. in capo a Lockit srl €. 3.480.000

N.B.

Segnalo che sull'area in oggetto è stato presentato da parte di Lockit srl, ricorso al T.A.R. relativamente alla diminuzione di superficie lorda di pavimento edificabile (S.l.p.) determinata dal vigente P.G.T. rispetto a quella del Piano Integrato d'Intervento (P.I.I.) a suo tempo presentato con il P.R.G. previgente. Qualora il T.A.R. dovesse confermare la Slp del P.I.I., si dovrebbe procedere con una nuova stima di codesto compendio immobiliare, ottenendo quindi valori decisamente superiori.

2.6. - Sotto Blocco A.6. Sedime agricolo edificabile.

2.6.1. Identificazione Catastale.

A seguito delle indagini catastali esperite, effettuate anche telematicamente mediante il portale "SISTER", è emerso che l'unità immobiliare in capo alla fallita risulta denunciata e censita nel Comune di Cernusco sul

Naviglio, come segue (doc.32):

Sedime agricolo.

Al C.T.

- fg.4, map.40 Fabbr. Urbano da Accertare are 2.40

Coerenze.

Il sedime agricolo al map.40, a partire da nord e in senso orario, è coerenziato con aree agricole ai mapp.19 e 20, Strada Vicinale della [REDACTED] e infine, ancora con area agricola al map.19.

Discordanze catastali.

Segnalo che la mappa, parimenti la visura, identificano con il map.40 fabbricato rurale, quando in realtà non è più esistente poiché totalmente e naturalmente diruto. La discordanza dovrà essere regolarizzata a mezzo di apposita procedura cd. Tipo Mappale, previa dichiarazione del Comune di Cernusco sul Naviglio (Mi) dell'inesistenza del bene.

2.6.2. - Descrizione dei Beni.

Il terreno, che risulta completamente libero, si affaccia sulla strada vicinale della [REDACTED], che corre a sud in direzione est-ovest; sui rimanenti tre lati liberi il terreno è circondato da aree coltivate a prato.

2.6.3. Individuazione Urbanistica.

Il bene è individuato dallo strumento urbanistico vigente sul territorio del Cernusco sul Naviglio, ossia Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.85 del 29.10.2010, pubblicato sul BURL n.19 del 11.05.2011, integrato con la Variante n.1, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.89 del 19.12.2013, pubblicato sul BURL n.07 del 12.02.2014, come segue (C.D.U. del

31.07.15 – doc.2):

Ambito Paesaggistico del Plis 
- Ambito proposto in ampliamento.

Documento di Piano (DdP) – Sensibilità Paesaggistica.
- Sensibilità molto alta.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti del tessuto urbano consolidato – Campi della Modificazione.
- Progetto unitario di completamento – m_1_2.

Piano delle Regole (PdR) – Ambiti non soggetti a Trasformazione Urbanistica.
- Area di tutela dei corridoi ambientali – ac_8.

Il mappale sopra identificato è interamente compreso nel campo della modificazione “m_1_2 Via Isola Guarnieri” (rif. art 43 Piano delle Regole: Disposizione di attuazione – doc.33), e contribuisce pro quota alla superficie fondiaria attribuita all’ambito di trasformazione; superficie che però deve essere concentrata nelle aree a nord, a confine con l’edificato in Comune di Carugate. Il sedime non è edificabile direttamente e deve essere mantenuto come spazio aperto e tutelato, lasciandolo a destinazione agricola e con interventi di piantumazione.

2.6.4. Provenienza.

La Lockit srl è intestataria del bene immobile in oggetto a seguito di Atto di “Compravendita” a repp.40969/7129 notaio M. Ruggiero di Bergamo del 07.06.2004 (doc.34).

2.6.5. Certificazione energetica.

L’assenza del fabbricato non rende necessaria l’Attestato di Prestazione Energetica.

2.6.6. Occupazione.

I sopralluoghi cognitivi hanno evidenziato che il sedime agricolo è

condotto presumibilmente dal medesimo soggetto che coltiva gli appezzamenti agricoli di proprietà terza attornianti lo stesso, del quale però ignoro le generalità.

2.6.7. Valutazione.

L'immobile di cui trattasi, come già evidenziato fa parte del campo della modificazione "m_1_2 via Isola Guarnieri", avente in termine di destinazione d'uso previste e parametri di attuazione, le medesime caratteristiche del compendio edificabile al sotto blocco A.5. inserite nel campo della modificazione "m_1_1 via Guido Rossa". Dal ché, per i criteri di stima e ogni altra dato rimando a quelli già esplicitati nel paragrafo "2.5.7. - Valutazione". Fa eccezione la superficie commerciale di vendita, a base della valutazione, desunta dalla previsione del cogente P.G.T., che assegna a tutto il comparto una superficie lorda di pavimento (Slp) di mq.8.979. Rapportando la superficie territoriale edificabile in capo alla Lockit srl (mq.240) con quella dell'intero campo della modificazione m_1_2 (mq.33.483), emerge che la stessa è pari al 0,72%, ne consegue che competono alla stessa circa mq. 65 di Slp., ergo di superficie commerciale di vendita.

*

Con i criteri valutativi ed i dati esplicitati nel lotto precedente, ho proceduto nella stima dell'immobile in capo alla fallita applicando poi un deprezzamento per la stasi di mercato, la facile alienazione e soprattutto a fronte del fatto che quasi certamente tale porzione di sedime dovrà essere alienata ai soggetti attuatori della più ampia consistenza del campo della modificazione "m_1_2 via Isola Guarnieri".

Più precisamente:

- Valore immobile.

Valore di trasformazione unitario:

$$V_t = \frac{€.2.300 - (€.1200 + 20 + 120 + 180 + 75 + 220)}{(1+5\%)^3} = \text{arr. €. 420/mq.}$$

Superficie commerciale mq. 65

pertanto:

Sup. mq.65 x €. 420/mq. pari ad €. 27.300

- Deprezzamento.

Stasi di mercato, incentivo per facile alienazione, oltrech  per la forzata alienazione ai restanti soggetti attuatori, 30% di €. 27.300, pari ad arr.ti

€. - 8.300

Compl. Valore Sotto Blocco A.6. in capo a Lockit srl €. 19.000

2.7. Identificazione Ipotecaria.

In capo alla Lockit srl, a seguito della visura ipotecaria effettuata telematicamente mediante il portale "SISTER" (doc.3), vi sono annotate le seguenti formalit  pregiudizievoli:

Trascrizione a favore.

- Atto di Compravendita, nota del 11.06.2002, R.P. 42088, R.G.72047, notaio Calarco Filippo rep.16535/1751 del 21.05.2002.
- Atto di Compravendita, nota del 08.07.2004, R.P. 50829, R.G.100326, notaio Ruggiero Mauro rep.40969/7129 del 07.06.2004.
A tale iscrizione   correlata la trascrizione n.93392 del 09.12.2004.
- Atto di Compravendita, nota del 08.07.2004, R.P. 50830, R.G.100327, notaio Ruggiero Mauro rep.40969/7129 del 07.06.2004.
- Atto di Compravendita, nota del 09.12.2004, R.P. 93392, R.G.178276, notaio Ruggiero Mauro rep.47292 del 17.11.2004.
- Atto di Compravendita, nota del 17.11.2005, R.P. 87283, R.G.171360,

notaio Bignami Cesare rep.96674/27789 del 09.11.2005.

- Atto di Compravendita, nota del 17.11.2005, R.P. 87284, R.G.171361, notaio Bignami Cesare rep.96674/27789 del 09.11.2005.
- Atto di Compravendita, nota del 29.12.2008, R.P. 133210, R.G.203326, notaio Calarco Filippo rep.38654/9210 del 21.11.2008.

Trascrizioni contro.

- Atto di Compravendita, nota del 11.05.2005, R.P. 35399, R.G. 68432, notaio Iannaccone Maria Nives rep.55483/16784 del 09.05.2005.
- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, nota del 12.06.2012, R.P. 40303, R.G. 59340, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano rep.9861/12 del 21.05.2012.

Iscrizioni contro.

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario, nota del 11.06.2002, R.P.16452, R.G.72048, notaio Calarco Filippo rep.16536 del 21.05.2002. A tale iscrizione è correlata Annotazione n.4853 del 30.06.2010 derivante Atto Parziale di Modifica e Integrazione.
- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario, nota del 11.06.2002, R.P.16452, R.G.72048, notaio Calarco Filippo rep.16536 del 21.05.2002. A tale iscrizione sono correlate: Annotazione n.2033 del 19.01.2006 (Restrizione di Beni); Annotazione n.3973 del 18.02.2009 (Cancellazione Totale); Comunicazione n.788 del 08.01.2009 di estinzione totale.
- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario, nota del 16.12.2003, R.P.39434, R.G.181488, notaio Calarco

Filippo rep.23116/3292 del 10.12.2003. A tale iscrizione sono correlate:
Annotazione n.2034 del 19.01.2006 (Restrizione di Beni); Annotazione
n.3974 del 18.02.2009 (Cancellazione Totale); Comunicazione n.789
del 08.01.2009 di estinzione totale.

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di
Credito, nota del 21.03.2005, R.P.9035, R.G.39798, notaio Ruggiero
Mauro rep.51518/8055 del 28.02.2005. A tale iscrizione è correlata
Annotazione n.3975 del 18.02.2009 (Cancellazione Totale).
- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di
Credito, nota del 17.11.2005, R.P.45835, R.G.171362, notaio Bignami
Cesare rep.96675/27790 del 09.11.2005. A tale iscrizione è correlata
Annotazione n.3976 del 18.02.2009 (Cancellazione Totale).
- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di
Credito, nota del 29.12.2008, R.P.39122, R.G.203327, notaio Calarco
Filippo rep.38655/9211 del 21.11.2008.

Rilievi dello scrivente.

Nella visura non è annotata l'iscrizione della sentenza di fallimento del
Tribunale di Bergamo, né il presumibile atto conseguente alla cessione del
diritto di superficie alla [REDACTED] relativamente al sotto blocco
A.4..

**Cap.3. - BLOCCO B, STIMA BENI IMMOBILI in COMUNE di
CASTREZZATO (Bs).**

*

3.1. Identificazione Catastale.

A seguito delle indagini catastali esperite, effettuate anche telematicamente

mediante il portale "SISTER", è emerso che le unità immobiliari in capo alla fallita per la quota di proprietà di 3/100, risultano denunciate e censite nel Comune di Castrezzato, come segue (doc.38):

Al C.T.

- fg.2, map.27 Bos. Ced. cl.1, are 3.80 R.D.€.1,37 R.A. €0,12

al N.C.E.U.

- fg.4, map.23 sub.2, cat.A/4, cl.3, vani 2, Rend.€50,61

- fg.4, map.24 sub.-, cat.A/2, cl.2, vani 8.5, Rend.€395,09

- fg.4, map.26 sub.2 cat.A/2, cl.1 vani 10, Rend.€397,67

- fg.4, map.22 sub.2 cat.D/8 Rend.€31.622,66

graffato con il map.22 sub.2, il map.23 sub.1, il map. 25, il map.26 sub.1

Coerenze.

L'intero compendio immobiliare industriale, fatta eccezione per il sedime al map.27, in unico corpo, a partire da nord e in senso orario, è coerenziato con canale irriguo, strada comunale via Artigiani e infine con il canale irriguo al map.1348. Il sedime al map.27, con canale irriguo, area non identificata catastalmente e infine con area al map.533.

Discordanze catastali.

Gli immobili come suindicati e censiti sono tutt'oggi intestati per la quota di 3/100 alla [REDACTED] in Liquidazione. Non è stata quindi eseguita, ovvero vi è un errore della banca dati catastali, la voltura conseguente all'Atto di "Fusione per Incorporazione" del 16.05.2005 (doc.41), a repp.29550/4923 notaio F. Calarco.

Prima dell'alienazione si dovrà quindi procedere con le rettifiche del caso.

3.2. Descrizione dei Beni.

Ubicazione.

Il complesso immobiliare si trova in via Valenca 7 in Comune di Castrezzato (Bs) e precisamente all'angolo con via Artigiani, su cui si affaccia a sud; confina a nord con aree destinate alla ferrovia in corso di realizzazione, che correrà parallelamente all'attuale sedime dell'autostrada A35 BRE-BE-MI, mentre ad ovest con capannoni industriali di recente realizzazione.

Edifici industriali dismessi ed area pertinenziale.

Il complesso è costituito da diversi fabbricati di varia dimensione, tra cui si possono identificare due corpi principali e altri piccoli corpi separati. Dei due corpi principali, il primo e più antico, con struttura portante in muratura e strutture orizzontali (solai e copertura) in legno, presenta a tratti due o tre piani fuori terra, si sviluppa a ferro di cavallo (lati est-sud-ovest), realizzando un'ampia corte al cui interno sorge il secondo corpo, di successiva realizzazione, avente forma rettangolare compatta e struttura tipica con copertura a shed, pilastri in ferro e copertura in vetro, legno e laterizio.

I due corpi principali sono collegati a piano terra da un corpo porticato coperto.

I tre rimanenti edifici situati in lato nord ed est dell'area, erano adibiti probabilmente a guardiola e uffici ed hanno due piani fuori terra; uno dei tre edifici presenta anche un piano interrato.

Tutti gli edifici si presentano in uno stato avanzato di degrado, tale da pregiudicarne l'accessibilità in sicurezza, e pertanto anche la fruibilità; sono infatti evidenti assenza di infissi, di impianti oltre a porzioni di

copertura, solai e pareti crollate.

3.3. Individuazione Urbanistica.

I beni sono individuati dallo strumento urbanistico vigente sul territorio del Castrezzato, ossia Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.53 del 22.12.2012, pubblicato sul BURL n.24 del 12.06.2013, integrato con la Variante n.1, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.89 del 19.12.2013, pubblicato sul BURL n.07 del 12.02.2014, come segue (C.D.U. del 23.11.15 – doc.39):

map.22,23,24,25 e 26.

Ambiti soggetti a Piano di Recupero o Permesso di costruire Convenzionato – T.U.C.P. – Tessuto Urbano Consolidato per Attività Produttive (P.R.5).

map.27.

Strada.

I mappali sopra descritti sono inseriti quindi in un ambito soggetto a previsioni specifiche (rif. PGT, piano delle Regole, Norme Tecniche Attuative art.18 e scheda P.R.5 –doc.40) dallo strumento urbanistico vigente, che prevede in sintesi il recupero del complesso edificato esistente come “archeologia industriale”, con mantenimento del volume insediabile massimo pari a quello esistente e delle altezze allo stato di fatto, a meno della demolizione delle superfetazioni, ed ammettendo la realizzazione di volumi interrati; la destinazione d’uso del comparto dovrà essere a terziario, direzionale e commerciale, ricettivo e alberghiero, da definire con l’Amministrazione comunale.

La scheda specifica del PGT (doc.40), relativa all’ambito in oggetto, evidenzia anche gli Standards per attrezzature e servizi, nelle diverse configurazioni di destinazioni d’uso possibili.

Nel merito segnalo altresì che era stato predisposto su incarico della Lockit srl e [REDACTED] uno studio di fattibilità di Piano Integrato d'Intervento predisposto a firma [REDACTED]

[REDACTED]—a quanto mi risulta mai protocollato— prevedente le seguenti consistenze edificatorie: Slp mq.10.400 diversificata secondo varie destinazioni d'uso, oltre a parcheggi interrati per mq.7.310.

Tali dati sono stati da me assunti come base per la valutazione del compendio immobiliare e di conseguenza della quota di proprietà di 3/100 in capo alla Lockit srl.

3.4. Verifica conformità edilizia.

Il compendio immobiliare è pacificamente anteriore al 1 settembre 1967, ne consegue che ai fini di un'eventuale alienazione non vi è necessità da parte del notaio rogante di verificare la conformità edilizia del medesimo; atteso ciò, ho ritenuto superfluo effettuare specifico accesso agli atti presso il Comune di Castrezzato anche per economia di perizia.

3.5. Provenienza.

La Lockit srl è intestataria dei beni immobili in oggetto, per la quota di 3/100, a seguito dell'Atto di "Fusione per Incorporazione" del 16.05.2005 (doc.41), a repp.29550/4923 notaio F. Calarco di Bergamo (Bg). In particolare con tale atto Lockit srl ha incorporato la società [REDACTED] in liquidazione, codice fiscale e numero d'iscrizione [REDACTED] con essa tutti gli immobili appartenetegli, ivi inclusi quelli in oggetto.

A sua volta la [REDACTED] in liquidazione era divenuta proprietaria della quota di 3/100, in virtù dell'Atto di "Compravendita" del 19.12.2003 a repp. 102532/27517 notaio G.Vacirca di Bergamo. Il soggetto venditore è

la società [REDACTED]
[REDACTED]

Oltre agli atti predetti, segnalo altresì che in data 22.12.2005 è stato sottoscritto tra la società [REDACTED] e la Lockit srl, "Contratto Preliminare di Compravendita Immobiliare" per la cessione a quest'ultima della restante e più ampia quota di proprietà del compendio immobiliare. Tale contratto non è stato però trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari.

3.6. Identificazione Ipotecaria.

In capo alla Lockit srl, a seguito della visura ipotecaria effettuata telematicamente mediante il portale "SISTER" (doc.42), vi sono annotate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni contro.

- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, nota del 31.07.2013, R.P.18421, R.G.26480, Ufficiale Giudiziario rep.10582/2013 del 02.07.2013.

Iscrizioni contro.

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito, nota del 03.01.2006, R.P.108, R.G.406, notaio Ruggiero Mauro rep.56902/9157 del 22.12.2005. A tale iscrizione è correlata Annotazione n.4853 del 30.06.2010 derivante Atto Parziale di Modifica e Integrazione.

Rilievi dello scrivente.

Nella visura non è annotata la trascrizione conseguente all'Atto di "Fusione per Incorporazione" del 16.05.2005, a repp.29550/4923 notaio F. Calarco,

né la sentenza di fallimento del Tribunale di Bergamo.

3.7. Certificazione energetica.

La nuova normativa regionale, nello specifico il D.G.R. n.6480 del 30.07.15 da poco cogente, parrebbe imporre (il condizionale è d'obbligo poiché ad oggi si sta dibattendo, soprattutto nelle associazioni notarili, se casi analoghi necessitino o meno della Attestazione di Prestazione Energetica) anche per edifici industriali parzialmente diruti e privi di riscaldamento come quello in specie, la predisposizione di certificazione energetica. Atteso ciò, stante la mancanza di chiarezza normativa, parimenti per economia di perizia, mi sono astenuto dalla predisposizione della certificazione. Qualora nel prosieguo dell'iter fallimentare, nello specifico nella fase d'asta, la stessa sia ritenuta indispensabile per la successiva alienazione, vuoi dal Curatore Fallimentare o dal Giudice Delegato, provvederò anzitempo nella predisposizione.

3.8. Occupazione.

Il compendio immobiliare è libero, totalmente inagibile ed in avanzato stato di degrado, tant'è che non ho potuto accedervi, inoltre, come già precisato, parte delle fabbriche risultano dirute o prossime al crollo.

3.9. Valutazione.

Le caratteristiche del compendio immobiliare, meglio descritte nei paragrafi precedenti, ossia, in sintesi, fabbricato vetusto e diruto con precipua destinazione urbanistica e ubicazione particolare, impongono come criterio di stima quello del "Valore di Trasformazione". La stima per comparazione tra compravendite simili, infatti, è difficilmente applicabile, per via delle caratteristiche del bene e poiché non esistono casistiche

similari nel territorio oggetto d'indagine, parimenti nell'immediato intorno. La stima del valore di trasformazione è intesa come la differenza tra il valore di vendita del bene dopo la trasformazione ed i costi complessivi per attuare la stessa. In pratica la formula che si applica è la seguente:

$$V_t = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

Laddove, V_t è uguale al valore di trasformazione, V_m il valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione, $\sum K$ i costi relativi alla costruzione, I_p gli interessi passivi per le anticipazioni capitali, P il profitto lordo spettante all'operatore, r il saggio netto di investimento nel settore, n il tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

Per quanto attiene al valore di vendita d'immobili direzionali e alberghieri, tenendo conto della posizione del bene -nelle immediate vicinanze della nuova autostrada BRE-BE-MI- e dopo informative presso colleghi e agenzie immobiliari della zona, ritengo congruo applicare un prezzo unitario di alienazione di €. 1.900/mq. La superficie commerciale di vendita è stata invece desunta dallo studio di fattibilità dal Piano integrato d'Intervento a firma dell'arch.Buzzi, detraendo la superficie in proprietà esclusiva alla [REDACTED], nello specifico:

Superficie commerciale fuori terra	mq. 9.900	
Superficie commerciale interrata (mq. 3.655 al 50%)	<u>mq. 1.827</u>	
Sommano superficie commerciale totale		mq. 11.727
Superficie commerciale presumibile in piena proprietà all' [REDACTED]		- <u>mq. 700</u>
Totale Superficie commerciale a base di calcolo, arr.ti		mq. 11.000

Atteso quanto sopra, gli ulteriori dati da inserire nella formula sono così quantificati:

Costo di costruzione (K1)	€. 1.200/mq.
Costi tecnici professionali (K2) (A stima ca. 10% del costo di costruzione)	€. 120/mq.
Contributo di costruzione (K3) (A stima)	€. 90/mq.
Standard urbanistici (K4) (A stima)	€. 90/mq.
Interessi passivi (Ip) (A stima ca. 5% sulla $\sum K$)	€. 80/mq.
Profitto lordo spettante all'operatore (P) (A stima ca. 10% del costo di costruzione)	€. 150/mq.

*

Con i criteri valutativi di cui sopra e per la puntuale consistenza desunta dallo studio di fattibilità del Piano Integrato d'Intervento a firma arch.Buzzi, ho proceduto nella stima della quota di 3/100 in capo alla fallita utilizzando i dati sopra determinati ed applicando poi un cospicuo deprezzamento per la stasi di mercato, la facile alienazione, viepiù per il l'esiguità della quota e la sua indivisibilità dalla restante consistenza che conseguentemente, implica, l'alienazione al soggetto che acquisterà anche la più ampia consistenza.

Più precisamente:

- Valore compendio immobiliare in comproprietà con la

Valore di trasformazione unitario:

$$Vt = \frac{€.1.900 - (€.1.200 + 120 + 90 + 90 + 80 + 150)}{(1+5\%)^3} = \text{arr.€. 145/mq.}$$

Superficie commerciale mq. 11.000
pertanto:

Sup. mq. 11.000 x €. 145/mq. pari ad arr.ti €. 1.595.000

- Deduzione.

Quota di 97/100 in capo alla

€. 1.595.000 x 97/100 pari ad €. -1.547.150

Totale Valore quota di 3/100 in capo a Lockit srl €. 47.850

- Deprezzamento.

Stasi di mercato, incentivo per facile
alienazione e altro, 30% di €. 47.850,
pari ad arr.ti

€. -14.350

Compl. Valore quota di 3/100 in capo a Lockit srl €. 33.500

**Cap.4. - BLOCCO C, STIMA BENI IMMOBILI in COMUNE di
CORTE de CORTESI con CIGNONE (Cr).**

*

4.1. Identificazione Catastale.

A seguito delle indagini catastali esperite, effettuate anche telematicamente mediante il portale "SISTER", è emerso che le unità immobiliari in capo alla fallita, risultano denunciate e censite nel Comune di Corte de Cortesi con Cignone, come segue (doc.46):

Al C.T.

- fg.10, map.31 Semin.Irr cl.2, are 41.90 R.D.€.32,46 R.A.€.41,12
- fg.10, map.32 Bos. Misto cl.U are 1.10 R.D.€.0,20 R.A.€.0,03
- fg.10, map.73 Semin.Irr cl.2, are 73.10 R.D.€.56,63 R.A.€.71,73
- fg.10, map.74 Semin.Irr cl.2, are 80.80 R.D.€.62,59 R.A.€.79,29
- fg.10, map.75 Semin.Irr cl.2, are 185.20 R.D.€.147,47 R.A.€.181,73
- fg.10, map.76 Semin.Irr cl.2, are 56.30 R.D.€.43,61 R.A.€.55,25
- fg.10, map.77 Semin.Irr cl.2, are 39.00 R.D.€.30,21 R.A.€.38,27
- fg.10, map.78 Bos. Misto cl.U are 2.00 R.D.€.0,36 R.A.€.0,06
- fg.10, map.79 Bos. Misto cl.U are 1.80 R.D.€.0,33 R.A.€.0,06
- fg.10, map.81 Bos. Misto cl.U are 13.20 R.D.€.2,39 R.A.€.0,41
- fg.10, map.82 Bos. Misto cl.U are 8,40 R.D.€.1,52 R.A.€.0,26

- fg.10, map.103 Semin.Irr cl.2, are 48.00 R.D.€37,18 R.A.€47,10

- fg.10, map.118 Semin.Irr cl.2, are 41.80 R.D.€32,38 R.A.€41,02

Coerenze.

L'intero compendio agricolo, in unico corpo, a partire da nord e in senso orario, è coerenziato con canale irriguo, aree agricole ai mapp.8 e 9, canali irrigui e infine area agricola al map.7.

4.2. Descrizione dei Beni.

Ubicazione.

Il compendio agricolo è posto ad est del centro abitato di Corte de Cortesi con Cignone, in località "Cascina Cantonata Bassa", in area ricompresa a nord dal fiume Oglio ed a sud dalla strada provinciale n.21 ed è raggiungibile da strada campestre dipartente dall'asse stradale predetto.

Sedimi agricoli.

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo avente giacitura pianeggiante, fatta eccezione per una fascia in scarpata morfologica boscata lungo tutto il lato est ed a confine con la strada campestre, sita sottoscarpa.

Le diverse porzioni di terreno sono delimitate da canali irrigui e/o da tracciati carrabili da mezzi agricoli.

4.3. Individuazione Urbanistica.

I beni sono individuati dallo strumento urbanistico vigente sul territorio del Comune di Corte de' Cortesi con Cignone, ossia Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.6 del 03.04.2014, pubblicato sul BURL n.41 del 08.10.2014, come segue (C.D.U. del 07.08.15 – doc.47):

Mapp.31, 73 e 74.

- SAA Sistema Ambiti Agricoli.
- Elemento di II livello della RER (Rete Ecologica Regionale).
- Polo estrattivo di Sabbia L.R. 14/98 – Piano Cave Provinciale – Cava ATE g28.
- Classe di Fattibilità Geologica: 2.

Map.32.

- SAA Sistema Ambiti Agricoli.
- Elemento di II livello della RER (Rete Ecologica Regionale) e interessato da scarpata morfologica principale.
- Classe di Fattibilità Geologica: 4c.

Map.75.

- SAA Sistema Ambiti Agricoli.
- Elemento di II livello della RER (Rete Ecologica Regionale) e interessato da scarpata morfologica principale.
- Polo estrattivo di Sabbia L.R. 14/98 – Piano Cave Provinciale – Cava ATE g28.
- Parte in Ambito Parco Regionale Oglio Nord.
- Classe di Fattibilità Geologica: 2.

Map.76

- SAA Sistema Ambiti Agricoli.
- Elemento di II livello della RER (Rete Ecologica Regionale).
- Quasi interamente compreso in Polo estrattivo di Sabbia L.R. 14/98 – Piano Cave Provinciale – Cava ATE g28.
- Ambito Parco Regionale Oglio Nord.
- Classe di Fattibilità Geologica: 2.

Mapp. 77 e 103.

- SAA Sistema Ambiti Agricoli. Parte in Polo estrattivo di Sabbia L.R. 14/98.
- Elemento di II livello della RER (Rete Ecologica Regionale) e interessato da scarpata morfologica principale.
- In parte come Polo estrattivo di Sabbia L.R. 14/98 – Piano Cave Provinciale – Cava ATE g28.
- Ambito Parco Regionale Oglio Nord.
- Classe di Fattibilità Geologica: in parte come 3a e in parte come 4c.

Map. 78.

- SAA Sistema Ambiti Agricoli. Parte in Polo estrattivo di Sabbia L.R. 14/98.
- Elemento di II livello della RER (Rete Ecologica Regionale) e interessato da scarpata morfologica principale.
- In parte come Polo estrattivo di Sabbia L.R. 14/98 – Piano Cave Provinciale – Cava ATE g28.
- Classe di Fattibilità Geologica: 4c.

Map. 79.

- SAA Sistema Ambiti Agricoli. Parte in Polo estrattivo di Sabbia L.R. 14/98.
- Elemento di II livello della RER (Rete Ecologica Regionale) e interessato da scarpata morfologica principale.
- Ambito Parco Regionale Oglio Nord.
- Classe di Fattibilità Geologica: 4c.

Map. 81.

- SAA Sistema Ambiti Agricoli. Parte in Polo estrattivo di Sabbia L.R. 14/98.
- Elemento di II livello della RER (Rete Ecologica Regionale) e interessato da scarpata morfologica principale.
- Quasi interamente compreso in Polo estrattivo di Sabbia L.R. 14/98 – Piano Cave Provinciale – Cava ATE g28.
- Ambito Parco Regionale Oglio Nord.
- Classe di Fattibilità Geologica: 4c.

Map. 82.

- SAA Sistema Ambiti Agricoli. Parte in Polo estrattivo di Sabbia L.R. 14/98.
- Elemento di II livello della RER (Rete Ecologica Regionale).
- Ambito Parco Regionale Oglio Nord.
- Classe di Fattibilità Geologica: 3a.

Map. 118.

- SAA Sistema Ambiti Agricoli. Parte in Polo estrattivo di Sabbia L.R. 14/98.
- Elemento di II livello della RER (Rete Ecologica Regionale) e interessato da scarpata morfologica principale.
- Polo estrattivo di sabbia L.R. 14/98 - Piano Cave Provinciale – Cava ATE g28.
- Ambito Parco Regionale Oglio Nord.
- Classe di Fattibilità Geologica: 2.

I mappali sopra identificati sono tutti inseriti, secondo il P.G.T. vigente, nel Sistema Ambiti Agricoli SAA e pertanto destinati all'esercizio dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento dell'equilibrio naturale e paesaggistico consolidato, così come normato esplicitamente dall'art.43.00 del Piano delle Regole.

La maggior parte dei medesimi mappali e quindi dell'area di proprietà Lockit nel suo complesso, è identificata come "polo estrattivo di sabbia

L.R.14/98- Piano Cave Provinciale- Cava ATE g28"; a tal proposito giova sottolineare che il Piano Cave della Provincia di Cremona è scaduto nel 2013. L'area, all'attualità, non è quindi normata poiché il Nuovo Piano Cave è in corso di istruttoria/approvazione presso la Regione Lombardia.

Il problema dell'assenza di norma non è conclamato e di fatto non sussiste, visto e considerata la crisi del settore delle costruzioni e conseguentemente del settore cave; infatti non c'è richiesta di nuove cave.

Nello specifico del Nuovo Piano Cave, ho preso visione della documentazione sul sito web della Provincia di Cremona, relativamente all'ambito ATEg28 (doc.49), rilevando che il sito verrebbe confermato anche e in virtù della Delibera di Giunta Regionale (D.G.R.) n.8/7634 del 11.07.2008 (doc.49), riguardante appunto il reinserimento dell'Ambito territoriale estrattivo ATEg28, giusta la sentenza del T.A.R. n.5518 del 31.05.2007.

La scheda d'intervento allegata al Nuovo Piano Cave prevede un volume totale estrattivo pianificato di mc.805.000, di cui mc.550.000 ordinario e mc.255.000 straordinario, con una produzione prevista nel decennio di mc.60.000/annuo per l'ordinario. Le prescrizioni per la coltivazione impongono che il fabbisogno ordinario debba essere approvvigionato nella porzione settentrionale dell'area estrattiva, mentre quello straordinario, per sole opere pubbliche, nella parte meridionale dell'area su cui tra l'altro insistono le proprietà Lockit srl. Infine, quali prescrizioni per il recupero, è previsto la creazione di un bosco di essenze autoctone per il 50% della superficie e la realizzazione di un percorso ciclo pedonale, mentre il restante 50% a coltivo.

4.4. Provenienza.

La Lockit srl è intestataria dei beni immobili in oggetto a seguito dell'Atto di "Fusione per Incorporazione" del 16.05.2005 (doc.50), a rep.29550/4923 notaio F. Calarco di Bergamo (Bg). In particolare con tale atto Lockit srl ha incorporato la società [REDACTED] srl in liquidazione, codice fiscale e numero d'iscrizione [REDACTED] e con essa tutti gli immobili appartenetegli, ivi inclusi quelli in oggetto.

4.5. Identificazione Ipotecaria.

In capo alla Lockit srl, a seguito della visura ipotecaria effettuata telematicamente mediante il portale "SISTER" (doc.51), vi sono annotate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione a favore.

- Atto di Fusione di Società per Incorporazione, nota del 14.02.2006, R.P. 801, R.G.1463, notaio Calarco Filippo rep.29550 del 16.05.2005.

Trascrizioni contro.

- Atto di Compravendita, nota del 03.01.2006, R.P.34, R.G.52, notaio Ruggiero Mauro rep.56900/9155 del 22.12.2005.

Iscrizioni contro.

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, nota del 16.08.2012, R.P.1052, R.G.6719, Tribunale rep.3804 del 25.07.2012.

Rilievi dello scrivente.

Nella visura non è annotata l'iscrizione della sentenza di fallimento del Tribunale di Bergamo.

4.7. Certificazione energetica.

L'assenza di fabbricati non rende necessaria l'Attestato di Prestazione

Energetica.

4.7. Occupazione.

I sopralluoghi cognitivi hanno evidenziato che i sedimi agricoli sono condotti presumibilmente dal medesimo soggetto che coltiva gli appezzamenti attornianti il compendio e di proprietà terza, del quale però ignoro le generalità.

4.8. Valutazione.

La valutazione del compendio immobiliare è stata eseguita in doppia soluzione, la prima stimando la sola destinazione agricola, la seconda invece, tenendo conto della possibilità di realizzare la cava di sabbia e ghiaia.

Le motivazioni di tale scelta sono da individuare nelle caratteristiche specifiche della cava, così come espresse nella scheda dell'ambito di estrazione ATEg28 (doc.49). In particolare risultano vincolanti le prescrizioni relative ai terreni di proprietà Lockit srl, che si trovano nella porzione meridionale e quindi destinati alla produzione straordinaria legata all'esecuzione di opere pubbliche, di cui potrebbe essere incerta la realizzazione, parimenti, il fatto che le aree in specie sono solo una parte, tra l'altro minoritaria, di tutto l'ambito estrattivo e pertanto non facilmente alienabile se non a soggetto che intende ritrarre tutto l'ambito di trasformazione. Si consideri poi che la sabbia da estrarsi è del tipo fine e quindi poco appetibile per il mercato delle costruzioni. Tutto ciò depone in sfavore delle possibilità di attivazione della cava.

Per entrambe le soluzioni, il criterio di stima è quello sintetico/analitico. Nella prima è riferito ai valori di mercato di compravendita di aree agricole

in zona (€4,5/mq.), quest'ultimi desunti da informative presso colleghi e agronomi operanti in zona. Fanno eccezione le modeste porzioni boscate poste in corrispondenza delle scarpate verso la strada consortile in lato est, per le quali, stante la destinazione, ho utilizzato come riferimento i valori indicati nella tabella di esproprio della Provincia di Cremona per l'anno 2014, poi sensibilmente deprezzati considerato la modesta consistenza di tale coltura e la palese non redditività.

Nella seconda, la stima è riferita al valore del giacimento estrattivo di sabbia fine e ghiaia, con successivo recupero agricolo e ambientale da autorizzare con gli Enti territorialmente competenti, al quale va sommato il valore del terreno agricolo residuale dopo il recupero, volutamente non attualizzato a 10 anni (tempo di esaurimento della cava) considerato che la crisi del mercato immobiliare è da considerarsi strutturale e non congiunturale, pertanto, è impossibile prevedere se e quali saranno gli indici di crescita del mercato.

Nello specifico di quest'ultima soluzione di stima, il parametro di base è la potenzialità estrattiva in termini di mc. di prodotto. Atteso ciò, sentiti più operatori del settore, presenti anche sul territorio ove si trova la possibile cava, ho considerato un valore di €2,8/mc., (valore già al netto dei costi d'installazione e gestione impianto, degli oneri di escavazione, della riqualificazione ambientale, dell'utile imprenditore, degli interessi passivi, dei costi tecnici di progettazione, etc...) ed un volume estraibile totale sull'area di proprietà Lockit, calcolato proporzionando la superficie di questa (ca. mq.44.200) con la superficie dell'ambito estrattivo straordinario meridionale (ca. mq.139.000, dato questo estrapolato dalla scheda alla

D.G.R. n.8/7634 del 11.07.2008 – doc.49), pari a ca. mc.81.100.

*

Con i criteri valutativi di cui sopra, ho proceduto nella stima in doppia soluzione, applicando poi un deprezzamento che nella prima è dato dalla crisi del mercato immobiliare e la facile alienazione, mentre per la seconda dalle prescrizioni della scheda d'intervento, viepiù dalla crisi del mercato delle costruzioni e conseguentemente dell'indotto, oltreché per la circostanza che l'area di fatto rappresenta una parte minoritaria del giacimento estrattivo, non autonoma e pertanto difficilmente alienabile.

1^ Soluzione.

- Aree coltivate.
Superf. catastale desunta graficamente
pari ad arr.ti mq. 54.010
Prezzo unitario a base di stima €. 4,5/mq.
pertanto:
Sup. mq.54.010 x €.4,5/mq. = €. 243.045
- Aree boscate di frangia.
Superf. catastale desunta graficamente
pari ad arr.ti mq. 5.250
Prezzo unitario a base di stima €. 1/mq.
pertanto:
Sup. mq.5.250x €. 2/mq. = €. 5.250
- Deprezzamento.
Stasi di mercato e incentivo per facile
alienazione, 10% di €.248.295
(€.243.045 + €.5.250), pari ad arr.ti €. - 25.295

Compl. Valore immobili in capo a Lockit srl 1^Soluzione €. 223.000

2^ Soluzione.

- Valore sedime estrattivo.
Volume di escavazione mc. 81.100
Prezzo unitario base di stima €. 2,8/mc.
pertanto:
Vol. mc. 81.100x €.2,80/mc. pari a €. 227.080
- Aree coltivate non inserite nell'ambito estrattivo.

Superf. catastale desunta graficamente pari ad arr.ti	mq. 9.810	
Prezzo unitario a base di stima	€. 4,5/mq.	
pertanto:		
Sup. mq.9.810 x €.4,5/mq. =		€. 44.145
 - <u>Aree boscate di frangia non inserite nell'ambito estrattivo.</u>		
Superf. catastale desunta graficamente pari ad arr.ti	mq. 5.250	
Prezzo unitario a base di stima	€. 1/mq.	
pertanto:		
Sup. mq.5.250x €. 1/mq. =		€. 5.250
 - <u>Area recuperata come terreno agricolo (50% area sfruttabile).</u>		
Superf. area sfruttabile 44.200 al 50%		
pari ad	mq. 22.100	
Prezzo unitario a base di stima	€. 4,5/mq.	
pertanto:		
Sup. mq. 22.100 x €.4,5/mq. =		€. 99.450
 - <u>Area recuperata come terreno boschivo (50% area sfruttabile)</u>		
Superf. area sfruttabile 44.200 al 50%		
pari ad	mq. 22.100	
Prezzo unitario a base di stima	€. 2/mq.	
pertanto:		
Sup. mq. 22.100 x €.3,85/mq. =		€. 44.200
 - <u>Deprezzamento.</u>		
Prescrizioni scheda d'intervento e altro, 30% di €.420.125, pari ad arr.ti		€. - 126.125
Compl. Valore immobili in capo a Lockit srl 2^Soluzione		€. 294.000

Cap.5. - RIEPILOGO STIMA IMMOBILI.

*

Blocco A – Immobili in Cernusco sul Naviglio (Mi).

A.1. – Ex complesso industriale costituito da in totale dissesto e da area pertinenziale oltre a sedimi liberi.	€. 300.000
A.2. – Sedimi liberi, già votati a cava.	€. 510.000
A.3. - Sedimi agricoli in parte edificabili.	€. 1.095.000
A.4. - Sedimi concessi in proprietà superficiaria a [REDACTED]	€. 2.000
A.5. - Sedimi agricoli perlopiù edificabili, oltre a piccolo fabbricato colonico parzialmente diruto.	€. 3.480.000
A.6. - Sedime agricolo edificabile.	€. 19.000

Totale Blocco A – Immobili in Cernusco sul Naviglio €5.406.000

*

Blocco B – Immobili in Castrezzato (Bs).

Valore quota di 3/100 della piena proprietà del compendio immobiliare [REDACTED]	€. 33.500
--	-----------

Totale Blocco B – Immobili in Castrezzato €. 33.500

*

Blocco C – Immobili in Corte de Cortesi con Cignone (Cr).

1^ Soluzione.

Valore sedimi agricoli	€. 223.000
------------------------	------------

Totale Blocco C – Imm.li in Corte de Cortesi in 1^Soluz. €. 223.000

2^ Soluzione.

Valore sedimi con la vocazione estrattiva	€. 294.000
---	------------

Totale Blocco C – Imm.li in Corte de Cortesi in 2^Soluz. €. 294.000

* * *

Allegati alla presente relazione:

Fascicolo documenti Blocco A.

- 1 - Elaborato grafico d'inquadramento e individuazione Lotti.
- 2 - Certificati di Destinazione Urbanistica del 31.07.15 e 09.10.15.
- 3 - Visura ipotecaria.

Sotto Blocco A.1.

- 4 - Elaborato grafico di consistenza.
- 5 - Scatti fotografici eseguiti nei sopralluoghi cognitivi.
- 6 - Documentazione catastale.
- 7 - Stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione.
- 8 - Copia atto notarile d'acquisto.
- 9 - Attestato di Prestazione Energetica.

Sotto Blocco A.2.

- 10 - Elaborato grafico di consistenza.
- 11 - Scatti fotografici eseguiti nei sopralluoghi cognitivi.
- 12 - documentazione catastale.
- 13 - Stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione.
- 14 - Copia atto notarile d'acquisto.

Sotto Blocco A.3.

- 15 - Elaborato grafico di consistenza.
- 16 - Scatti fotografici eseguiti nei sopralluoghi cognitivi.
- 17 - Documentazione catastale.
- 18 - Stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione.
- 19 - Copia atto notarile d'acquisto e contratto d'affittanza agraria.

Sotto Blocco A.4.

- 20 - Elaborato grafico di consistenza.
- 21 - Scatti fotografici eseguiti nei sopralluoghi cognitivi.
- 22 - Documentazione catastale.
- 23 - Stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione.
- 24 - Copia atto notarile d'acquisto.

Sotto Blocco A.5.

- 25 - Elaborati grafico di consistenza.
- 26 - Scatti fotografici eseguiti nei sopralluoghi cognitivi.
- 27 - Documentazione catastale.

- 28 - Stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione.
- 29 - Copia atti notarili d'acquisto e contratto d'affittanza agraria.

Sotto Blocco A.6.

- 30 - Elaborati grafico di consistenza.
- 31 - Scatti fotografici eseguiti nei sopralluoghi cognitivi.
- 32 - Documentazione catastale.
- 33 - Stralcio strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche di attuazione.
- 34 - Copia atto notarile d'acquisto.

Fascicolo documenti Blocco B.

- 35 - Elaborato grafico d'inquadramento.
- 36 - Elaborato grafico di consistenza.
- 37 - Scatti fotografici eseguiti nel sopralluogo cognitivo.
- 38 - Documentazione catastale.
- 39 - Certificato di Destinazione Urbanistica del 23.11.2015.
- 40 - Stralcio strumento urbanistico vigente e norme tecniche d'attuazione del vigente strumento urbanistico.
- 41 - Copia atto di fusione/incorporazione società.
- 42 - Visura ipotecaria.

Fascicolo documenti Blocco C.

- 43 - Elaborato grafico d'inquadramento.
- 44 - Elaborato grafico di consistenza.
- 45 - Scatti fotografici eseguiti nel sopralluogo cognitivo.
- 46 - Documentazione catastale.
- 47 - Certificato di Destinazione Urbanistica del 07.08.2015 e norme tecniche d'attuazione del vigente strumento urbanistico.
- 48 - Stralcio strumento urbanistico vigente.
- 49 - Documentazione Nuovo Piano Cave Provincia di Cremona.
- 50 - Copia atto di fusione/incorporazione società.
- 51 - Visura ipotecaria.

Bergamo, li 30.11.2015

Il perito estimatore
(arch. Cristiano Panzeri)

